



JAARSTUKKEN

2020



SITÉ, DE AANSPREEKBARE VERHUURDER

Stichting Sité Woondiensten

- **Algemeen**
Stichting Sité Woondiensten in Doetinchem is op 9 januari 1998 ontstaan uit een fusie. De statuten zijn vastgelegd in een notariële akte en de stichting is koninklijk erkend. De stichting is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Arnhem onder nummer 09055542.
- **Statutaire naam**
Stichting Sité Woondiensten
- **Aantal verhuureenheden**
8.016 wooneenheden
- **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
- **Kamer van Koophandel**
09055552

Inhoudsopgave volkshuisvestelijk jaarverslag 2020

1	Samen leven.....	5
	Prettige woon- en leefomgeving	5
	Wonen met zorg	8
2	Toekomstgericht zijn.....	11
	Kwaliteit van de woningen	11
	Verduurzaming van onze woningen.....	12
3	Juiste woning, goede prijs	15
	Aanbod (huurprijs)	15
	Zoektijd	17
	Aanbod (type).....	18
4	Samen werken	21
	Onze huurders	21
	Regionale samenwerking	23
	Wet- & regelgeving	26
	Financiën.....	27
	Efficiency.....	28
	Organisatie	29
	Risicomanagement & compliance.....	31
5	Financiële continuïteit	37
6	Verslag van de Ondernemingsraad.....	47
7	Verslag van de Raad van Commissarissen.....	49
8	Vastgoedbezit in cijfers	57
9	Begrippenlijst.....	58
	Inleiding.....	62
1	Balans voor resultaatbestemming	64
2	Winst- en verliesrekening	66
3a	Gescheiden balans voor resultaatbestemming DAEB en niet-DAEB	67
3b	Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB.....	69
4	Waarderingsgrondslagen	70
5	Toelichting op de fiscale positie	82
6	Toelichting op de balans	85
7	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	102
8	Kasstroomoverzicht volgens directe methode	108
9	Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen	110
10	Vaststelling Raad van Commissarissen.....	112
11	Overige gegevens	113
12	Kengetallen	119

Doen wat nodig en mogelijk was

Tijdens de aftrap van 2020 inspireerde het ['tractormeisje'](#) onze organisatie tot vernieuwende ideeën, zodat we samen kunnen blijven doen wat nodig is. Geen van ons had op dat moment kunnen denken wat er dat jaar aan vernieuwing en creativiteit van ons gevraagd zou worden...en wat we op dat vlak met z'n allen voor elkaar kregen.

Het kan niet anders dan bij het verantwoorden over onze prestaties en functioneren in 2020 stil te staan bij datgene dat de hele wereld in de greep hield: de COVID-19-pandemie.

2020 was het jaar waarin:

- o het COVID-19-virus een factor van belang was voor onze organisatie en iedereen om ons heen;
- o onze organisatie er onder deze bijzondere en soms uitdagende omstandigheden samen met huurders en professionals in slaagde optimaal te functioneren;
- o we samen in rap tempo veel leerden...

Dit alles had in meer of mindere mate z'n weerslag op alle werkzaamheden waarover we verderop in dit jaarverslag verantwoorden. In de aanloop daar naartoe staan we stil bij de wijze waarop we onder de veranderende omstandigheden in staat bleken te blijven doen wat nodig was. Zo waren we bijvoorbeeld evenals andere jaren in staat om ruim 600 huishoudens aan een woning te helpen en ook de andere dienstverlening aan klanten goed voort te zetten. Daar zijn we trots op.

#hoehetwelkon

Op het moment dat het Rijk in maart de intelligente lockdown afkondigde, namen we onze verantwoordelijkheid: onze organisatie werkte in principe vanuit huis, op kantoor hielden we een minimale bezetting aan, onze wijk- en complexmedewerkers bleven zichtbaar aanwezig in de wijk en onze leveranciers legden de werkzaamheden in onze woningen stil.

Voor de cruciale processen in ons werk en onze dienstverlening maakten we Plannen van Aanpak. Deze waren er op gericht de processen onder de noemer #hoehetwelkan zoveel als mogelijk op een veilige manier voort te zetten. Dit met zo min mogelijk ongemakken voor onze huurders. Daardoor en dankzij de enorme inzet en creativiteit van medewerkers was het vanaf april bijvoorbeeld al mogelijk ons verhuurproces weer op te starten, huurders op afstand te betrekken bij onze renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten en noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden in de woningen uit te voeren. Dit laatste was mede van belang om leveranciers, zoals aannemers en onderhoudsbedrijven, levensvatbaar te houden. Daarnaast stonden we in de startblokken om huurders met betalingsproblemen door het plotseling wegvallen van werk met maatwerk aan het wonen te houden. Ook anticipeerden we op een hausse aan overlast ten gevolge van het massale 'thuiszitten'. Nu, bijna een jaar later, constateren we dat beiden zich tot nog toe gelukkig niet hebben voorgedaan. We blijven in deze alert en voorbereid.

Parallel aan de Plannen van Aanpak voor de korte termijn brachten we in beeld wat de COVID-19-gerelateerde risico's op de langere termijn (2021) zijn. We classificeerden deze, voorzagen ze van beheersmaatregelen en monitorden ze periodiek. Er rekening mee houdend dat we in de toekomst vaker met vergelijkbare omstandigheden worden geconfronteerd, nemen we dit mee in de actualisatie van ons risicomanagement in 2021.

Toen het Rijk de COVID-19-richtlijnen rond de zomer versoepelde, mocht de organisatie -met een gemaximeerde bezetting- weer op kantoor werken. Iedereen had daarin een eigen verantwoordelijkheid. We bleken daar met z'n allen, geholpen door de digitaliseringsslagen die we inmiddels in sneltreinvaart hadden doorgevoerd, goed toe in staat.

Op het moment dat de maatregelen na de zomer weer werden aangescherpt, waren we relatief eenvoudig in staat opnieuw mee te bewegen. We constateerden dat we ons als het ware opnieuw hadden uitgevonden: binnen de richtlijnen konden we onze maatschappelijke opgave realiseren en tegelijkertijd kleur geven aan onze aanspreekbaarheid.

Natuurlijk hopen we dat het einde van deze pandemie in zicht is. Maar we weten ook dat we in staat zijn ons werk onder steeds veranderende omstandigheden uit te voeren, terwijl we ondertussen plannen uitwerken voor de toekomst en daarbij verantwoorde keuzes maken zodat onze continuïteit gewaarborgd is.

Els Birkenhäger, directeur-bestuurder

Doetinchem, januari 2021

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

Onze wijk- en complexmedewerkers waren gedurende het gehele jaar op een veilige manier aanwezig en aanspreekbaar in onze wijken.

Daarnaast spanden we ons samen met onze partners maximaal in voor een zo prettig mogelijke leefomgeving voor onze huurders. We zetten samen in op actief sociaal beheer, het verbeteren van de sociale cohesie, het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van huurders en zochten daar ook nu naar een goede balans tussen zowel onze eigen en andermans verantwoordelijkheid als tussen individueel en collectief belang.

We waren hier aardig mee op weg toen de COVID-19-maatregelen van kracht werden. De urgentie die we allen voelden om ondanks die beperkingen toch onze doelen te realiseren, zorgde voor verbinding. Omdat leefbaarheid sterk afhankelijk is van het elkaar fysiek ontmoeten en dit gedurende het gehele jaar beperkt mogelijk was, moesten we wel een aantal van onze plannen bijstellen. Door ons (digitaal) aan te passen, te temporiseren, soms uit te stellen en creatieve oplossingen te bedenken slaagden we er in om ons werk goed te doen en een aanzienlijk deel van onze ambities te realiseren.

Leefbaarheid

In principe laat Sité de verantwoordelijkheid voor een schone en veilige woning en woonomgeving bij huurders zelf. Een aantal jaar geleden constateerden we dat niet al onze huurders daar -zelfstandig- toe in staat zijn. Daarom besloten we deze groep te ondersteunen, hetzij in de rol van 'loket', facilitator of doener. Ook in 2020 boden we daarbij maatwerk. Enkele voorbeelden:

- Binnen de vigerende COVID-19-maatregelen bleven onze wijk- en complexmedewerkers aanwezig en zichtbaar in de wijk. Letterlijk 'achter de voordeur' komen was moeilijk, maar door gesprekken op straat of galerij tijdens hun rondes wisten zij goed contact te houden met huurders en konden zij -waar nodig- hulp (laten) inschakelen;
- Al jaren werken we in Doetinchem goed samen met [Stichting Present](#). We zijn blij dat we in 2020 ook afspraken met elkaar maakten voor Bronckhorst. Hierdoor konden de vrijwilligers van Present ook daar voor een periode van 3 jaar huurders, die dit nodig hebben, helpen bij het opknappen van hun woning of tuin. Met name dit laatste is relevant vanuit leefbaarheidsperspectief omdat slecht onderhouden tuinen regelmatig de oorzaak zijn van conflicten tussen buurtgenoten;
- We schakelden de vrijwilligers van Present ook in als huurders niet in staat waren hun sterk vervuilde woning zelf te schoon te maken. [Buurtplein BV](#) had in deze de primaire coördinerende verantwoordelijkheid. Waar nodig kreeg de huurder van ons een gedragsaanwijzing om herhaling te voorkomen;
- We lieten oude en ongebruikte fietsen bij onze flats weghalen. Dit door afspraken te maken met een schoonmaakbedrijf en het regelen van opslagruimte. Ook zorgden onze wijk- en complexmedewerkers voor een eigentijdse labeling van 'weesfietsen';
- Sité ontving diverse verzoeken om personen of organisaties in COVID-19-tijd te ondersteunen. Binnen de wettelijke bepalingen die hier op van toepassing zijn ondersteunden we verzoeken van instellingen waaraan we formeel gelieerd waren en die (op z'n minst gedeeltelijk) ten goede kwamen aan onze huurders. Daarnaast moest een initiatief raakvlakken hebben met onze meerjarenkoers, door minimaal 2 andere partijen worden ondersteund en voldoen aan wet- & regelgeving. Ook aan huurdersinitiatieven stelden we beleidsmatige, organisatorische en financiële criteria. Op basis daarvan leverden we budget, menskracht of openbare steunbetuiging. Zo deden we onder meer mee aan het '[belletje trekken](#)' van de Doetinchemse Uitdaging om inwoners van de gemeente Doetinchem in COVID-19-tijd een hart onder de riem te steken;
- De politie rolde diverse wietkwekerijen in ons woningbezit op, uitte ook haar zorg over toenemende ondermijning in onze regio en vroeg ons alert te zijn op verdachte situaties in onze buurten en wijken. Met het samen alert zijn en het delen van informatie zetten we in op het vroegtijdig signaleren van verdachte of zorgwekkende situaties;
- Op het gebied van leefbaarheid pleegden we veel inzet op het schoon heel en veilig houden van de complexen. Daarnaast investeerden we in de directe woonomgeving in veiligheid.

De totale uitgaven bleven iets achter op de begroting, omdat de directe inzet achter de voordeur door de COVID-19-maatregelen iets minder was en de uitgaven aan de organisatie van fysieke huurdersparticipatie lager;

- Op basis van een pilot zagen we af van het 'beeldgericht schoonmaakonderhoud' van onze flats. Dit was nog onvoldoende ontwikkeld en de controles waren tijdrovend en kostenverhogend;
- De pilot met het extern toetsen op de kwaliteit van schoonmaakonderhoud bleek succesvol en zetten we fasegewijs om in regulier beleid bij al onze flats;
- Achterstallig tuinonderhoud was de aanleiding voor een burengeschil. In een eerder stadium signaleerden we in Steenderen gedoe tussen burens, waarbij achterstallig tuinonderhoud een irritatiefactor van belang bleek. Door COVID-19 viel de door ons daar geplande tuindag in het water. Later in het jaar gaf Stichting Present aan op dezelfde locatie een pilot met haar Sociaal tuinieren in Bronckhorst op deze locatie te willen draaien. We juichen dit van harte toe en cancelden ons eigen plan;
- Met gemeente Doetinchem plaatsten we bloembakken aan de Raadhuisstraat;
- In afwachting van een toekomstige eventuele bouwbestemming besloten we op verzoek van omwonenden ons braakliggend perceel aan de Gaanderense Emaillierstraat op te schonen, tijdelijk te beplanten en de komende jaren te onderhouden;
- Voor al onze renovatie- en groot onderhoudsprojecten verlangen we van onze bouwpartners dat zij personen uit (potentieel) kwetsbare groepen inzetten of werkervaringsplaatsen bieden bij het vervullen van de opdracht. De vereiste die we in het kader van SROI (Social Return of Investment) stellen is minimaal 5% van de totale loonsom.

Prettig wonen

Het met elkaar samen leven van verschillende groepen gaat niet vanzelf en al een aantal jaar zien we een toename van overlast.

Bij aanvang van de COVID-19-maatregelen hielden we er rekening mee dat het gedwongen thuiszitten van onze huurders de leefbaarheid in hun woonomgeving drastisch in het gedrang zou brengen. We constateren nu dat de omvang van de overlast in 2020 niet veel afweek van voorgaande jaren en zijn blij dat we daar een bijdrage aan hebben kunnen leveren. Door van meet af aan toch aanwezig en zichtbaar te zijn in onze wijken en buurten en ons maximaal in te zetten om via telefonisch en digitaal contact letterlijk verbinding met onze huurders, omwonenden en professionals te houden en -waar nodig- vis-à-vis contact te hebben met onze huurders en omwonenden. Door deze manier van werken konden we veel van de overlastzaken goed oppakken.

Tegelijkertijd maken we ons zorgen over de toename van ernstige en complexe overlast, bijvoorbeeld rond vervuiling en verwaarlozing. De ernst hiervan nam rond de zomer toe. De beperkte mogelijkheden om elkaar fysiek te ontmoeten droegen niet in positieve zin bij aan het vinden van oplossingen. Daarom zochten we elkaar als samenwerkende partijen meer op en zetten we stappen in de onderlinge communicatie en afstemming.

In algemene zin zagen we ook dat de kwetsbaarheid van bepaalde wijken toenam door concentratie van kwetsbare groepen die vanwege de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het aanbod vaak op de woningen daar zijn aangewezen.

<i>Overlast & woonfraude</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Aantal dossiers overlast:	302	295
Aantal dossiers hennepsteelt:	7	5
Aantal dossiers met vermoeden van woonfraude:	11	11
Aantal uitzettingen ten gevolge van hennepsteelt:	1	1
Aantal uitzettingen ten gevolge van overige oorzaken:	4	3

Ter toelichting en aanvulling hierop:

- We voerden het in 2019 door de ACo (Achterhoekse Corporaties, waar Site deel van uitmaakt), de Achterhoekse gemeenten (regie) en zorgpartijen gesloten convenant uit, hetgeen onder meer voorziet in lokale prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie;
- Gemeente Doetinchem en Site investeerden in betere onderlinge netwerksamenwerking, afstemming en signalering via de bestaande processen en functies in de organisaties. Voorbeelden: waar nodig frequenter multidisciplinair overleg (MDO), sleutelfunctionarissen in de wijk en kortere lijntjes;

- De in 2019 met Buurtbemiddeling, gemeente Doetinchem, Buurtplein BV en Bureau Handhaving (Buha) gestarte campagne [#halloburen](#) (waaronder de Superbuurverkiezing) kreeg door COVID-19 een extra dimensie: de kaartjes om minder digitaal vaardige hulpzoekers en hulpgevers uit hun buurt

met elkaar in contact te brengen kwamen extra goed van pas nu fysiek contact niet goed mogelijk was. #Halloburen is er op gericht dat burens op een laagdrempelige manier met elkaar in contact komen. Dit vanuit de overtuiging dat dit zorgt voor een betere band, minder onderlinge irritaties en dus prettiger wonen;

- Over het algemeen werkten Sité, politie, gemeente Doetinchem en Buurtplein BV op operationeel niveau goed samen bij overlastcases. Dit kreeg een positieve impuls door het initiatief van gemeente Doetinchem om de aanpak ten aanzien van woonoverlast te checken op de werking ervan, het ontbreken van benodigde zorg en eventuele blinde vlekken. Bij escalerende crisissituaties constateerden we dat het bij partijen nog teveel ontbrak aan regie, mandaat en daadkracht. Dit is een aandachtspunt voor komende periode;
- We ondertekenden het Convenant Zorg en Veiligheidshuis Noord- en Oost-Gelderland dat voorziet in duidelijke werkafspraken tussen gemeenten, zorginstellingen, justitie, reclassering, COA en corporaties rond het handelen bij (multi)problematiek.

Calamiteiten

Het aantal grotere calamiteiten raakt onze huurders en woningen:

- Brand in een woning aan de Sint Martinusstraat in Gaanderen veroorzaakte schade aan 3 van onze woningen. Helaas waren 2 woningen tijdelijk onbewoonbaar;
- Werkzaamheden aan het dak van het Schouwburgplein in Doetinchem beschadigden 6 appartementen. Gelukkig bleven deze wel bewoonbaar;
- Door brand aan de Gieterijstraat in Gaanderen werd een woning tijdelijk onbewoonbaar;
- Gelukkig hoefde de huurder van een woning aan de Antillenstraat in Doetinchem ten gevolge van een keukenbrand niet op zoek naar andere woonruimte;
- Huurders van 6 van onze appartementen aan de Doetinchemse Caenstraat ondervonden overlast ten gevolge van een lekkage op het dak. Door snel handelen van de professionals konden zij wel in hun woning blijven;
- Op de valreep van 2020 was er ook in een keuken aan de Arubastraat brand. Ook hier bleef de schade gelukkig beperkt.

Bij alle cases was ons begin 2020 geactualiseerde calamiteitenplan van kracht, zodat we tijdig en adequaat konden handelen.

Bewonersparticipatie

Om optimaal aan te kunnen sluiten bij de wensen van onze huurders zetten we al jaren maximaal in op bewonersparticipatie. We vonden het belangrijk om ondanks de COVID-19-maatregelen ons werk zoveel mogelijk in samenspraak met huurders te doen. Waar we tot maart gewend waren aan fysieke bijeenkomsten met (groepen) bewoners, dwong COVID-19 ons tot alternatieven: bij renovatieprojecten intensiverden we het telefonisch contact met alle huurders, overlegden we digitaal en zetten we alternatieve tools in om hen input te laten leveren. Zodra dit weer mocht gingen we ook samen met onze partners langs de deuren. De doorlooptijd was hierdoor wat langer, maar de inhoudelijke reacties, het draagvlak en het grote animo om met ons mee te denken maakten deze arbeidsintensieve werkwijze meer dan de moeite waard.

Ter verbijszondering hiervan:

- Om adequaat invulling te geven aan onze rol als aanspreekbare verhuurder die de klant daadwerkelijk centraal stelt, stelden we ook in 2020 een participatiekalender op. Het thema 'duurzame relatie' was de kapstok voor onze participatieactiviteiten op corporate niveau waaraan we vooral via kleinschaliger activiteiten invulling gaven;
- Samengevat pasten we bewonersparticipatie toe op 3 verschillende onderdelen van ons werk: bij onze renovatie en (sloop/)nieuwbouwprojecten; op het gebied van leefbaarheid en bewonersinitiatieven en de aanspreekbaarheid van onze gehele organisatie op actuele thema's. Enkele voorbeelden:
 - We stelden een stukje extra grond in Steenderen beschikbaar om uitbreiding van het huurdersinitiatief ten behoeve van ontmoeting mogelijk te maken. Gemeente Bronckhorst maakte dit gereed voor gebruik;

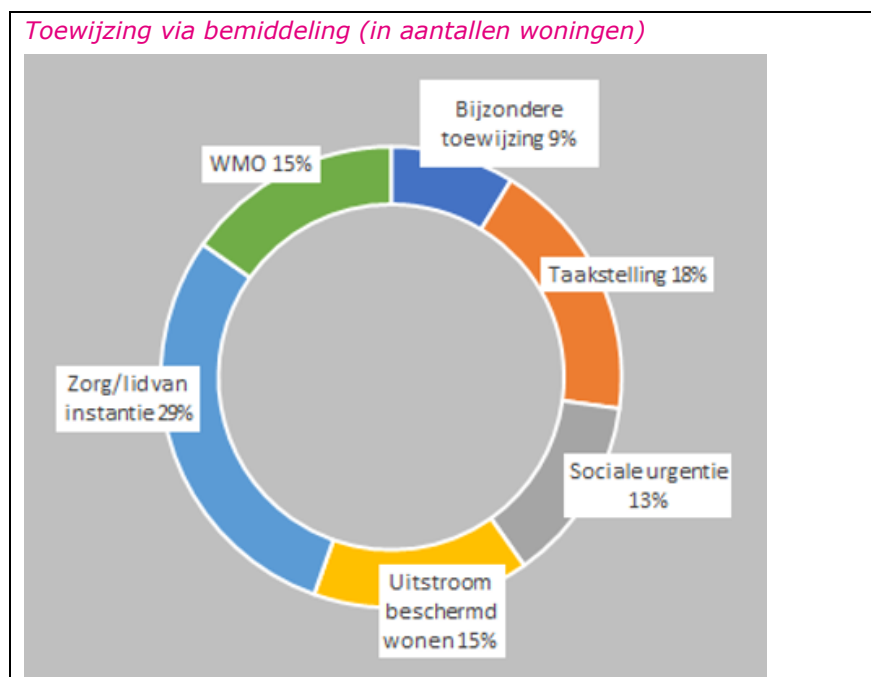
- Bewoners wilden met behulp van het Wijknetwerk, waar Site deel van uitmaakt, een crossbaan in de Doetinchemse wijk De Huet opknappen. De plannen hiervoor waren gereed, maar werden door toedoen van COVID-19 helaas nog niet uitgevoerd;
- In de Week van het Huren spraken medewerkers en management met diverse huurders over hun wensen en (woon)ervaringen;
- We bliezen ons klantpanel denkmeemetsite.nl nieuw leven in en traptten af met het thema 'Langer zelfstandig thuis';
- Als alternatief voor fysieke bijeenkomsten konden huurders van onze te renoveren woningen via een poster met de oproep: "Goed idee? Kom er mee!" aangeven welke verbeteringen zij aan hun woning wensten. We deden dit onder meer aan de Steenderense Molenkolkweg en in het Doetinchemse Overstegen;
- De directeur-bestuurder sprak op locatie of via (beeld)bellen met diverse huurders;
- We heetten de huurders van de voormalige Mooiland-woningen in Doetinchem en Oude IJsselstreek welkom;
- Eind 2020 constateerden we andermaal dat onze wijze van participatie werkt: de klanttevredenheid bij onze vastgoedontwikkelingsprojecten was hoog en het draagvlak onder huurders voor onze renovatieprojecten was, met doorgaans 80-90% instemming, hoog.

Wonen met zorg

Het Rijk wil dat personen met een zorgbehoefte in een reguliere woonomgeving worden gehuisvest. In de praktijk is deze doelgroep grotendeels aangewezen op een corporatiewoning. We vinden het belangrijk om voor mensen die om wat voor reden niet zelfstandig kunnen wonen of voor woonruimte kunnen zorgen het verschil te kunnen maken.

Hiervoor bouwen we bewust geen zorgspecifieke woonruimte, maar zorgen we dat onze woningen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Waar nodig helpen we mensen bij het vinden van een passende woning. Zo wijzen we 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 te bemiddelen en hen rechtstreeks, via een instantie of anderszins een woning toe te wijzen.

Hiertoe maken we jaarlijks met betreffende instanties afspraken over het hiervoor beschikbare type vastgoed en het toewijzen daarvan. In 2020 zag dit er als volgt uit:



Ter aanvulling en toelichting hierop:

- We wezen 92 woningen via bemiddeling toe. Dit was iets lager dan ons maximum van 20%. De verklaring hiervoor is tweeledig: ten eerste vond een aantal zelf een woning en was geen bemiddeling nodig. Ten tweede bestaat de doelgroep voor groot deel uit kleine huishoudens met een vergelijkbare woningvraag (kleine woningen/appartementen). Zij zijn aangewezen op dat deel van ons aanbod, waarvan de beschikbaarheid afhankelijk is van mutatie.

- Naast de specifieke actie per categorie besloten we in algemene zin het actuele type en omvang van de doelgroep bijzondere bemiddeling in beeld te brengen. Op basis hiervan bepalen we wat we willen en kunnen in het licht van de totale woningvraag;
- Ter verbijzondering van de diverse categorieën geldt:
 - Taakstelling statushouders. In Doetinchem voldeden we, mede door gezinshereniging, ruimschoots aan de huisvesting voor 40 statushouders. Gemeente Bronckhorst had 26 statushouders te huisvesten. Het was lastig hier aan bij te dragen omdat het een aantal grotere gezinnen betrof waarvoor Sité nauwelijks geschikte woonruimte heeft. Collega ProWonen nam het merendeel van deze aanvragen voor haar rekening;
 - Uitstroom beschermd wonen: als ACo committeerden we ons aan het huisvesten van 100 personen in het kader van de uitstroom van beschermd wonen. Zo'n twee derde van hen wil in Doetinchem wonen en meldde zich in 2020 als woningzoekende bij Sité. Op basis van evaluatie-uitkomsten besluiten de ACo en gemeenten in 2021 hoe hier verder, onder meer qua spreiding, mee om te gaan;
 - Zorg/lid van instantie:
 - Ook in 2020 namen we structureel deel aan het gemeentelijke daklozenoverleg in Doetinchem waarin lopende casuïstiek aan de orde komt;
 - Onder leiding van een projectleider namens de Achterhoekse gemeenten startten we met onze ACo-collega's een onderzoek naar de mogelijkheid om op basis van Housing First dak- en thuislozen te huisvesten en daarmee de uitstroom uit de maatschappelijke opvang te regelen. Dit vervolgen we in 2021;
 - Al jaren zetten we aan de Doetinchemse Van Capellestraat een zogeheten 'springplank-woning' in. Dak- en thuislozen verblijven daar maximaal een half jaar om onder begeleiding van IrisZorg door te stromen naar een reguliere woning. Er stroomden 10 nieuwe kandidaten in; Dit initiatief nemen we mee in het Housing First-concept;
 - Ook voor het zogeheten 'wraparound'-concept stellen we al jaren een woonruimte beschikbaar. Van hieruit probeert het Leger des Heils zorgmijdende daklozen te laten doorstromen naar een andere woning. Door de COVID-19-maatregelen was er in 2020 slechts voor 1 persoon tegelijk plaats. Een persoon stroomde door naar een reguliere woning;
 - In 2018 initieerden Sité en het Leger des Heils de werkgroep 'Tussen Wal en Schip' voor het vinden van een duurzame maatwerkoplossing voor personen van 18-27 jaar die dak- of thuisloos waren, niet terecht kunnen in de bestaande voorzieningen en dus tussen wal en schip vallen. Sité stelde een woning beschikbaar als opvanglocatie, nader onderzoek wees uit dat het concept niet aansluit bij de vraag;
 - Ons pand aan de Doetinchemse Kapoeniestraat dat IrisZorg huurt voor de opvang van dak- en thuislozen is niet meer toegerust op de actuele behoefte. Sité en IrisZorg maakten procesafspraken over het toekomstperspectief van het pand;
 - Ook de woonruimte die GGNet van Sité voor haar cliënten huurt, is gedateerd. Hierover moet nog besluitvorming plaatsvinden;
 - WMO: de wachtlijst voor personen met een WMO-indicatie nam toe door steeds complexere criteria en een gebrek aan geschikt aanbod. Dit was aanleiding om hier opnieuw naar te kijken. Daartoe inventariseren we komende periode onze woningen met seniorenlabel en woningen die relatief eenvoudig geschikt te maken zijn;
- Begin 2020 namen cliënten van ZorgSamenGelderland en Gaafwerk hun intrek in ons hiervoor herontwikkelde pand aan de Doetinchemse Keppelseweg. Deze locatie voorzagen we ook van een ruimte voor dagbesteding voor cliënten van Gaafwerk. Dit laatste mede dankzij een bijdrage uit de Regio Deal tussen de Achterhoek en het Rijk. Zodra de COVID-19-richtlijnen het toelaten neemt Gaafwerk de dagbesteding in gebruik;
- Sité vindt het belangrijk dat haar huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Daar waar nodig en mogelijk bieden we hiervoor handvatten. Een paar voorbeelden:
 - [Belevingswoning Doetinchem](#): een gemeentelijk initiatief waarvoor Sité een woning in de wijk Schöneveld beschikbaar stelt, is al jaren toegankelijk voor huurders en andere bewoners om inspiratie op te doen over de mogelijkheden rond langer zelfstandig wonen en verduurzaming van hun woning. Met het sluiten van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de gemeente, het Graafschap College en nieuwe partner Kruiswerk Achterhoek en Liemers, bestendigen we de continuering van dit concept;

- Inzet van ons Comfortabel Wonen-aanbod, bestaande uit 2 onderdelen:
 - Duurzaam Thuis-pakket. In 2020 zetten we bij al onze renovatieprojecten het Duurzaam Thuis-pakket in. Hierbij maakten we samen met huurders een scan van hun thuissituatie en zochten we praktische oplossingen die aansluiten bij hun wensen en behoeften om goed te kunnen blijven wonen;
 - In het kader van de seniorenregeling spraken we met oudere huurders die willen doorstromen naar een woning die beter bij hun woonwensen past. We adviseren en -waar mogelijk- faciliteren hen daar bij;
 - Vanuit de Regio Deal tussen de Achterhoek en het Rijk kwam in 2020 geld vrij voor het LeefSamen-concept van ZlimSamen. Dit laatste is gericht op sociale alarmering bij senioren (uitrol t/m 2022). De ACo sloot zich hier bij aan. In 2021 werken we dit verder uit;
- In het Hummelose Zandewierde huisvesten we sinds enige jaren een 'magic mix' van statushouders en autochtone Nederlanders. Van laatstgenoemden verwachten we dat ze bijdragen aan het 'landen' van hun medebewoners. Het animo hiervoor nam af. Door de inspanning van Site en de lokale beheerder lukte het in 2020 weer om een juiste match te vinden. Site en gemeente Bronckhorst stelden samen met de externe complexbeheerder vast dat het concept voldoet aan de behoefte en kan rekenen op voldoende draagvlak van omwonenden.

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.

Kwaliteit van de woningen

Met onderhoud en renovatie zorgen we ervoor dat we kwalitatief goede woningen kunnen verhuren. Jaarlijks maken we daarvoor een programma inclusief verduurzamingsmaatregelen. In 2020 zetten we belangrijke stappen om onze vastgoedsturing op de lange termijn te optimaliseren: we ontwikkelden wijkvisies, een portefeuilleplan en een methode om goed te kunnen sturen op de reductie van CO₂-uitstoot, actualiseerden ons kwaliteitsbeleid en versterkten onze organisatie met aanvullende expertise.

Afstand tot de gewenste basiskwaliteit

<i>Verbetering kwaliteit woningvoorraad 2020</i>	<i>Onderhoud</i>	<i>Renovatie</i>
Aantal geschilderde woningen:	1.168	188
Aantal gerenoveerde badkamers:	32	148
Aantal gerenoveerde keukens:	47	126
Aantal gerenoveerde toiletten:	25	125
Aantal asbestsaneringen, waarvan via:	149	76
• dagelijks onderhoud: 81		
• planmatig onderhoud: 68		
Aantal vervangen cv-ketels, waarvan via:	234	69
• planmatig onderhoud: 147		
• spoedgevallen: 87		
Aantal gevelkachels/rookgeisers dat is vervangen door cv:	2	-
Aantal vervangen rookgasafvoersystemen:	234	69
Aantal vervangen MV-boxen:	148	264
Aantal aangepakte liftinstallaties, waarvan:	8	-
• modernisering: 3		
• onderhoud + vervangen onderdelen: 5		
Aantal woningen met zonnepanelen:	22	177
Aantal flats met nieuwe LED-verlichting in de gemeenschappelijke ruimtes:	4	-

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
<i>Aedes Benchmark: onderhoud & verbetering</i>	<i>(over 2019)</i>	<i>(over 2018)¹</i>
Geharmoniseerde instandhoudingskosten_vijfjarig gemiddelde:	€ 3.550	€ 3.407
Instandhoudingskosten referentiewaarde_vijfjarig gemiddelde:	€ 2.661	€ 2.430
Instandhoudingskosten_vijfjarig:	133	140
Technische woningkwaliteit_energie-index:	1.59	1.61
Technische woningkwaliteit_referentiewaarde:	1.50	1.56
Technische woningkwaliteitsindex:	106	104
Ervaren woningkwaliteit:	6.39	6.40
Ervaren woningkwaliteit_referentiewaarde:	6.94	6.90
Ervaren woningkwaliteitsindex:	92	92

¹ Meerjarige gegevens 2019 (over 2018) waren gebaseerd op 4 i.p.v. 5 jaar.
Site_jaarstukken 2020 incl. controleverklaring

Ter toelichting en aanvulling hierop:

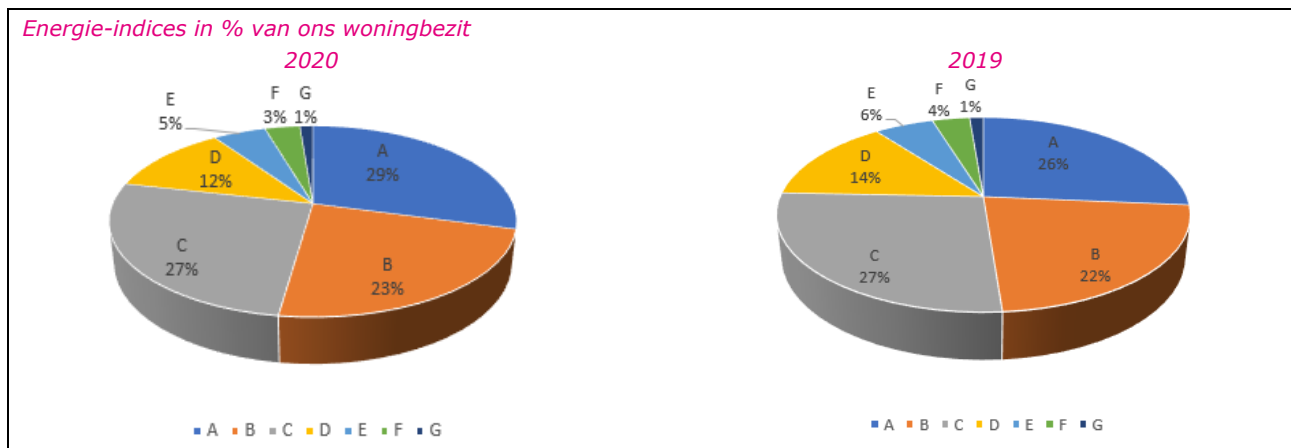
- De werkzaamheden aan de buitenkant van onze woningen zetten we geheel 2020 voort;
- Door COVID-19 liepen zowel de bouwkundige als installatietechnische onderhoudswerkzaamheden in de woningen aan het begin van het jaar vertraging op. In de loop van het jaar, met inachtneming van de COVID-19-richtlijnen en het landelijke protocol 'Samen veilig doorwerken', liepen we die achterstand weer in;
- Het vervangen van badkamers, keukens en toiletten duurt doorgaans meerdere dagen, dit duurde door COVID-19 nog langer. De resultaten daarvoor bleven daardoor achter bij wat we begroot hadden;
- Onderdeel van ons asbestsaneringsprogramma was het saneren van het dak op ons appartementencomplex aan het Schouwburgplein in Doetinchem, dat we ook voorzagen van zonnepanelen ten behoeve van de algemene verlichting;
- Begin 2020 ontstond commotie over de verhoogde concentratie lood in waterleidingen op diverse basisscholen. Mede op advies van Aedes deden we een check op de aanwezigheid van loden waterleidingen in ons bezit. Voor zover wij dit konden constateren was dit niet aan de orde;
- Uit de Aedes Benchmark bleek dat onze gemiddelde onderhoudskosten per VHE hoger waren dan het gemiddelde in de sector. De omvang van renovatie- en grootonderhoudsprojecten die we sinds 2013/2014 uitvoeren is relatief omvangrijker dan bij veel andere corporaties. Dit zien we terug in de score;
- Eind 2020 beschikten we over een MeerjarenOnderhoudsBegroting (MJOB) voor het exterieur van onze woningen, zodat we hier beter op kunnen sturen. In 2021 volgt de vulling voor het interieur;
- Het beschikken over actuele asbestgegevens van onze voorraad is van belang voor de veiligheid van onze huurders en voor het uitvoeren van werkzaamheden. Ook daarin zetten we weer aanzienlijke stappen;
- Sinds de oplevering aan het begin van dit millennium kampt MFA De Zonneboom in Doetinchem met lekkage van het dak. De huurders van de MFA ondervinden daar steeds meer last van. We hopen het geschil met de leverancier in 2021 af te ronden en het probleem duurzaam op te lossen.

Verduurzaming van onze woningen

In principe combineren we het onderhouden en renoveren van onze woningen met het verduurzamen ervan. Dit is er op gericht dat onze woningen in 2050 CO₂-neutraal zijn.

Afstand tot de gewenste energie-index

<i>Verduurzaming woningvoorraad in 2020 middels planmatig onderhoud, renovatie & herontwikkeling</i>	<i>Aantal woningen</i>
Gemeente Bronckhorst:	
o Opgeleverd: renovatie Drempt:	70
Gemeente Doetinchem:	
o Opgeleverd: planmatig+ onderhoud Bloemenbuurt & Overstegen:	40
o Opgeleverd: herontwikkeling Keppelseweg:	21
o Opgeleverd: renovatie Overstegen_fase 1 (totaal in deze projectfase: 56):	8
o Opgeleverd: renovatie Schöneveld fase 2 en 3 (totaal in dit project 172):	172



Aedes Benchmark: duurzaamheid

Relatieve positie duurzaamheid (Aedes-score):

- 2020 (over 2019): C
- 2019 (over 2018): C

Ter toelichting en aanvulling hierop:

- Ook voor 2020 hadden we een fors verduurzamingsprogramma middels nieuwbouw en renovatie voor ogen. Door diverse oorzaken, waaronder COVID-19 en de Wet Natuurbescherming, verliep de planvorming bij een aantal projecten minder vlot dan we hadden voorzien. Daarom besloten we halverwege het jaar het programma 2020 iets naar beneden bij te stellen. Onze lange termijn duurzaamheidsdoelstellingen blijven uiteraard van kracht. Daarbij zetten we maximaal in op het isoleren van onze woningen. Dit sluit ook aan bij de lijn van de twee gemeenten, die eind 2021 hun warmtetransitievisie moeten opleveren. Site draagt daar aan bij;
- In Bronckhorst en de Doetinchemse wijken Bloemenbuurt en Overstegen leverden we de woningen uit de laatste tranche van ons planmatig⁺-onderhoud op;
- In de periode 2020-2022 renoveren we bijna 240 woningen in de wijk Overstegen, gericht op 48% reductie van de CO₂-uitstoot. In 2020 startten we fase 1, bestaande uit 56 woningen die we begin 2021 opleveren;
- Alle nieuwbouwwoningen die we in 2020 opleverden zijn energiezuinig, NOM of NOM-ready (zie hoofdstuk 3);
- Gelet op het tempo van de technische ontwikkelingen is het de vraag of concepten als NOM toekomstbestendig zijn. Daarom besloten we bij volgende projecten voorsnog hooguit NOM-ready woningen te realiseren;
- Vooruitlopend op de warmtetransitieviesies zetten we een eerste stap op weg naar aardgasloos wonen. Dit door bij de vervanging van keukens standaard over te gaan op elektrisch koken, tenzij dit ging om woningen in bewoonde staat waarvan de huurder hiertoe niet bereid was. We introduceerden dit bij de renovatieprojecten in Overstegen en de Papaverstraat, hetgeen goed werd ontvangen door zowel de huurders als [bewonersvereniging Siverder](#);
- We schakelden externe expertise in om een verdere vertaalslag te maken van onze duurzaamheidsvisie (aanpak The Natural Step) naar een concreet programma per complex van woningen dat aansluit op onze strategisch voorraadplan en de projectenportefeuille. In 2021 leidt dit tot een vertaling van onze duurzaamheidsambitie in een concreet programma tot en met 2050, met 2030 als tussenstap, in een (gefaseerde) aanpak per groep woningen;
- Het realiseren van CO₂-neutrale voorraad vereist strakke monitoring en sturing. Omdat onze rapportagemogelijkheden nog geen inzicht geven in de CO₂-reductie in 2020 ten opzichte van de totale CO₂-reductie-opgave, monitorden we de voortgang per tertiaal op basis van de ontwikkeling in labelstappen;
- Met behulp van externe expertise legden we de basis voor een softwareprogramma dat ons helpt de CO₂-reductie van onze woningvoorraad te monitoren;
- Net als onze ACo-partners werden we 'founding father' van de [Cirkelregio De Achterhoek](#). Hiermee ondersteunen we het circulair bouwen en willen we kennis op doen voor ons sloop-/ nieuwbouwproject aan de Doetinchemse Beethovenlaan;
- Evenals in 2019 scoorden we in de Aedes Benchmark een C op het onderdeel 'Duurzaamheid': de energie-index van onze portefeuille verbeterde (zie ook Aedes Benchmark 'Onderhoud & verbetering' onder 'Kwaliteit van de woningen') en ook zaten we daarmee net onder het landelijk gemiddelde. Gelet op onze focus om in 2050 te beschikken over een CO₂-neutrale woningvoorraad waren we tevreden met een B en 20.7 als resultaat, iets beter dan het landelijk gemiddelde. Wat ons betreft is dit een prima resultaat dat past bij onze aanpak;
- Waar mogelijk maakten we gebruik van de diverse subsidiestromen voor het verduurzamen van woningen. In dat kader kende de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) ons een subsidie van bijna € 60.000 toe voor de ruim 30 warmtepompen in ons nieuwbouwproject aan de Doetinchemse Hofstraat;
- Namens de Gelderse corporaties onderhandelden we met provincie Gelderland over een tweede Gelderse Investeringsimpuls, die net als haar voorganger uit 2014/2015 is gericht op het verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, maar tevens moet bijdragen aan meer werkgelegenheid en leerwerkplekken. Ook de daling van de woonlasten voor huurders is belangrijk evenals circulair bouwen. In 2021 neemt de provincie een besluit.

Verduurzaming bij onze organisatie en bewoners

Ook op andere manieren droegen we bij aan verduurzaming:

- Aenergie leverde duurzame energie voor onze flats;
- We stimuleerden spaarzaam energiegedrag van huurders door hen te attenderen op de vrijwillige energiecoaches van het [energieloket](#) en de mogelijkheden om zelf het verschil te maken, bijvoorbeeld door energiecoach te worden en gebruik te maken van ons (welkomst)pakket met energiebesparende tips en gadgets;
- We zijn primair aan te spreken op het verduurzamen van onze eigen woningen, maar voelen ons -hierin gestimuleerd door gemeente Doetinchem- binnen onze mogelijkheden medeverantwoordelijk voor de particuliere woningvoorraad. We zijn trots op de slagen die we maakten om, met behulp van [Agem](#) andere huiseigenaren te laten aansluiten bij onze groot onderhoud- en renovatieprojecten;
- We attendeerden onze huurders in Bronckhorst op de verduurzamingsactie van de gemeente, die voor 7.000 van haar inwoners een gratis [Op Morgen Energiebox](#) ter beschikking stelde. Gunstig voor onze doelgroep en bekendheid voor regionale ondernemers die de inhoud voor de energiebox leverden;
- De COVID-19-maatregelen dwongen ons (meer) vanuit huis te werken. Dit had een katalyserend effect op de digitalisering van onze bedrijfsvoering en daarmee op de besparing van papier- en brandstofverbruik;
- Zowel de woonmakelaars als woonadministratie digitaliseerden hun dossiers. Dit bespaart papier en helpt ons ook op weg naar een meer duurzame digitale relatie met onze huurders;
- Binnen de actuele COVID-19-richtlijnen maakten we optimaal gebruik van onze fietsen en elektrische bedrijfsauto's voor zakelijk verkeer;
- Zoals hierboven aangegeven lieten we de uitstraling van ons kantoor meer aansluiten op ons DNA.

3 Juiste woning, goede prijs

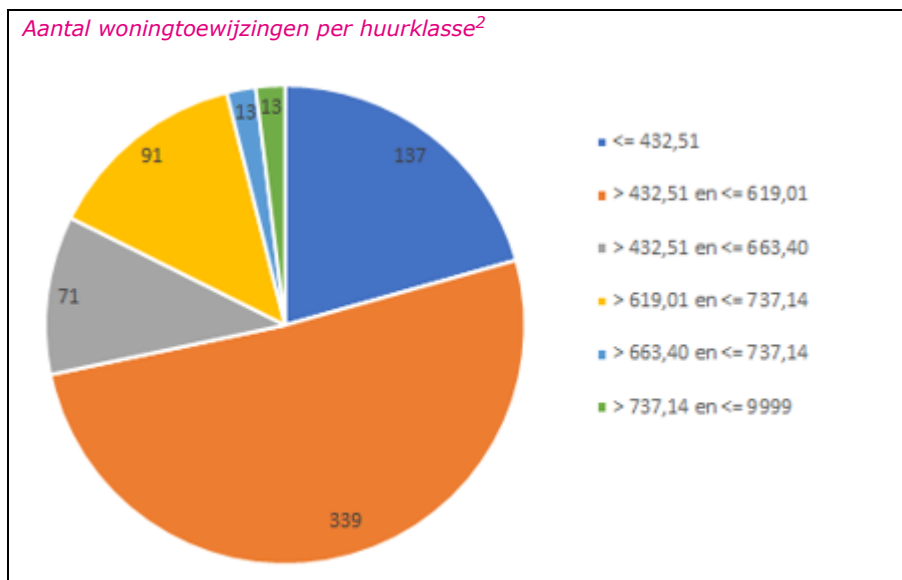
De **klant** staat voor ons **centraal**. **Maatwerk** is de rode draad. Site is er voor **betaalbare** woningen, voor mensen die niet op de (koop)markt in hun **woonbehoefte** kunnen voorzien. Wij zorgen er voor dat woningzoekenden binnen een jaar een **passende woning** kunnen vinden.

Aanbod (huurprijs)

Het huisvesten van mensen met een beperkter budget is onze primaire taak. Ook in 2020 stuurden we daartoe op de gewenste verdeling qua huurprijzen, een zoektijd van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden en het aan het wonen houden van mensen met betalingsproblemen.

<i>Toewijzing primaire doelgroep 2020 (huurprijs tot en met liberalisatiegrens)</i>	<i>Aantal toewijzingen</i>	<i>Norm (Rijk)</i>	<i>Gerealiseerd</i>
Primaire doelgroep (inkomen ≤ € 39.055):	624	≥ 80%	95.7%
Middeninkomens (inkomen € 39.055 – € 43.574):	16	≤ 10%	2.5%
Vrij toewijsbaar (inkomen > € 43.574):	12	≤ 10%	1.8%

<i>Passend toewijzen 2020 (norm Rijk: ≥ 95%)</i>	<i>Nieuwe contracten</i>	<i>Grens inkomens/huurtoeslag</i>	<i>Grens huur</i>	<i>Passend toegewezen</i>
< AOW-leeftijd:				
• Huishouden 1 persoon:	283	€ 23.225	€ 619,01	279
• Huishouden 2 personen:	72	€ 31.550	€ 619,01	72
• Huishouden ≥ 3 personen:	59	€ 31.550	€ 663,40	56
≥ AOW-leeftijd:				
• Huishouden 1 persoon:	19	€ 23.175	€ 663,40	19
• Huishouden 2 personen:	21	€ 31.475	€ 619,01	21
• Huishouden ≥ 3 personen:	0	€ 31.475	€ 663,40	0
Statushouders:	9	n.v.t.	n.v.t.	9
Studenten:	9	n.v.t.	n.v.t.	9
Totaal	471			465 (98%)



<i>Aedes Benchmark: beschikbaarheid & betaalbaarheid</i>	<i>2020 (over 2019)</i>	<i>2019 (over 2018)</i>
Deelscore beschikbaarheid:	A	A
Deelscore betaalbaarheid:	B	A
Deelscore huisvesten doelgroepen:	A	A

² > € 432,51 - ≤ € 619,01: huishoudens van 1 à 2 personen.
> € 432,51 - ≤ € 663,40: huishoudens van 3 of meer personen.

<i>Betalingsgedrag in cijfers</i>	2020	2019
Aantal aanmaningen:	2.552	2.822
Aantal lopende betalingsregelingen:	115	106
Aantal uitzettingen ten gevolge van betalingsachterstand:	4	8
Aantal deurwaarderdossiers:	291	273
Totale huurachterstand per 31 december:	€ 569.239	€ 545.552

Ter toelichting en aanvulling:

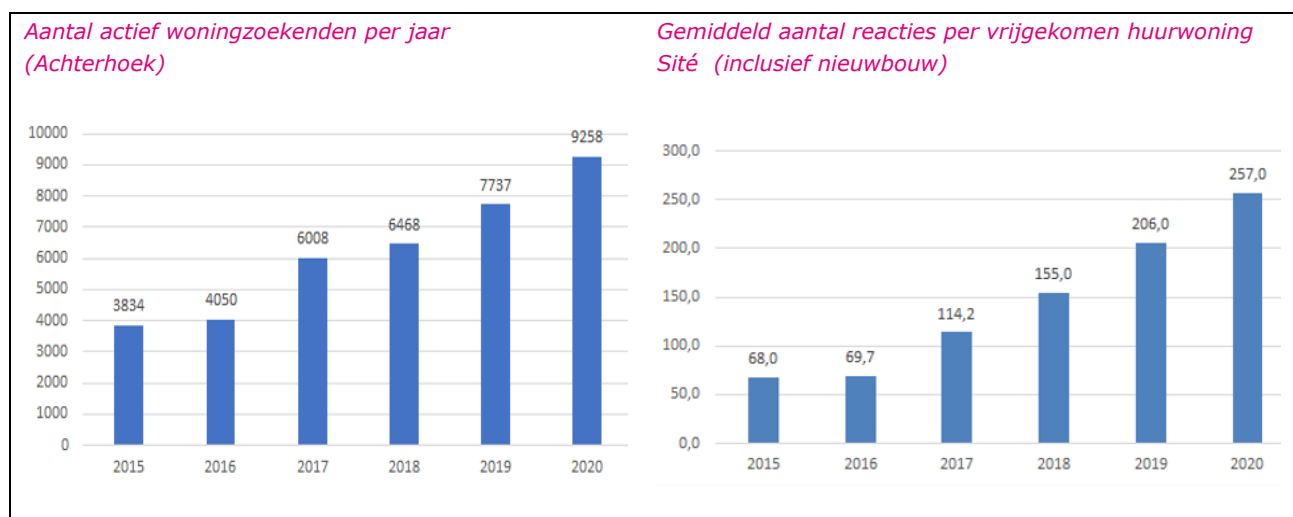
- De afgelopen jaren bleken we meer dan gemiddeld in staat te voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het toewijzen van woningen. Wel constateerden we dat de balans tussen zorg voor de laagste inkomens (onze primaire doelgroep) en de iets hogere inkomens die ook op een sociale huurwoning zijn aangewezen, enigszins uit evenwicht was en we onvoldoende recht deden aan de vraag van de iets hogere inkomens in ons werkgebied. We besloten dit meer in balans te brengen door onze toewijzingsmethodiek aan te passen ('ontschotten'). De cijfers laten zien dat het effect hiervan nog beperkt was. Dit kwam doordat het wegens COVID-19 'alle hens aan dek' was om het verhuurproces an sich voort te zetten en er bovendien minder geschikte woningen voor de betreffende doelgroep vrijkwamen;
- Dit laatste was aanleiding om ons ook voor de langere termijn aan te passen en daartoe de wensportefeuille met onze woningtypen en huurcategorieën te actualiseren. Grofweg leidt dit tot een beperkte verschuiving van het aantal woningen in het goedkope segment naar het segment tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens en het segment tussen de 2^e aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens;
- Bij aanvang van de COVID-19-maatregelen hielden we rekening met een toename van huurachterstanden en zetten we alles in het werk om -nog meer dan anders- maatwerk te bieden en ontruiming ten gevolge van betalingsachterstand te voorkomen. Mede omdat bijna twee derde van onze huurders geen inkomen uit werk ontvangt maar recht heeft op een bijstands-, werkloosheids- of ouderdomsuitkering -die in 2020 nog onaangetaast bleven- viel de huurachterstand mee. Het verloop van de huurachterstanden was vergelijkbaar met andere jaren en bleef met 1.08% ruim onder onze norm van 1.15%;
- In het kader van de COVID-19-maatregelen besloten we zo nodig maatwerkoplossingen te bieden aan huurders van ons bedrijfsonroerend en maatschappelijk vastgoed. Om doelgericht maatwerk te kunnen toepassen maakten we onderscheid tussen bedrijven en instellingen die direct, indirect of vrijwel niet geraakt werden door de overheidsmaatregelen;
- We zijn trots op de A, B en A die we in de Aedes Benchmark scoorden op respectievelijk beschikbaarheid, betaalbaarheid en huisvesting doelgroepen. Dit laat zien dat we er in slagen onze ambitie om huurders betaalbare woningen te bieden waar te maken;
- Door het toepassen van Aedes' vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen waarin het Sociaal Huurakkoord uit 2018 voorziet, boden we transparant en eenvoudig inzicht in het verhogen van de huur wegens verduurzamingsmaatregelen;
- Gelet op het hoge percentage laaggeletterden in Nederland vereenvoudigden we in een eerder stadium al de communicatie over huurincasso en aanmaningen. In 2020 zetten we deze lijn voort en communiceerden we ook bij de afrekening van de Service- & Stookkosten op taalniveau B1;
- Zoals aangegeven boden we ook in 2020 samen met onze partners maximaal maatwerk en ondersteuning aan huurders in betalingsproblemen om te zorgen dat zij een dak boven hun hoofd behielden. In een aantal situaties slaagden we hier ondanks onze inspanningen niet in en werden de betreffende woningen ontruimd. Elke huisuitzetting ten gevolge van betalingsachterstand vinden we er één teveel, maar we zijn tevreden dat we er andermaal in slaagden dit aantal binnen onze norm van maximaal 12 te houden en ten opzichte van 2019 zelfs te halveren;
- De daling van het aantal ontruiming en beheersbaar houden van de huurachterstand, aanmaningen en betalingsregelingen was alleen mogelijk door de continue inzet van zowel onze eigen organisatie als die van onze partners om huurders met betalingsproblemen aan het wonen te houden. Onze pijlers: huurders aan het wonen houden, goede samenwerking met beide gemeenten en zorgen dat we de huur ontvangen. Een aantal voorbeelden:
 - Met nieuwe huurders, waarvan we inschatten dat zij moeite zouden krijgen met het betalen van de huur, voerden we een persoonlijk gesprek over de passendheid van de woning;
 - Als principe geldt dat de huurprijstijging ten gevolge van duurzaamheidsmaatregelen in de huur altijd lager is dan de besparing op energielasten. Het besluit om de vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond toe te passen droeg daar aan bij;
 - Met de woonlastenwaarborg van Aedes en de Woonbond gaven we huurders het vertrouwen dat energiebesparende maatregelen werkelijk tot lagere woonlasten leidden;
 - We zetten onze deelname aan [VroegEropaf](#) in Bronckhorst voort en versterkten de uitstraling van de gezamenlijke verantwoordelijkheid die we als betrokken partners in deze droegen;
 - Ook de deelname aan [Vroegsignalering Betalingsachterstanden Doetinchem](#) zetten we voort;

- o Door de inzet de zogeheten 'woonbepaling' boden we diverse huurders met een ontruimingsvonnis ten gevolge van betalingsachterstand de mogelijkheid om toch te blijven wonen.
- o Als alternatief voor het kostbare regulier moratorium maakten we gebruik van een onderhands moratorium. Hierbij zijn dezelfde spelregels van toepassing, echter zonder de gerechtelijke kosten;
- o In beide gemeenten namen we deel aan het maandelijks preventief overleg waarin we met buurtcoaches of consulent Sociaal Team en politie de dossiers met huurachterstand doornamen en waar nodig acties uitzetten;
- o Samen met het Graafschap College bleven we alert op betalingsproblemen bij haar studenten om daarmee voortijdige studie-uitval en huisvestingsproblemen te voorkomen;
- o We bleven actief in het in 2019 opgestarte 2 jaar durende project 'Huren zonder zorgen'
- o met Hogeschool van Amsterdam, NIBUD en Amsterdamse woningcorporaties Amsterdam om betalingsproblematiek onder jongeren die voor het eerst zelfstandig gaan wonen te verminderen. Begin 2021 leveren we de tools op.

Zoektijd

We gaan er van uit dat actief woningzoekenden, die minimaal 1 keer per jaar op een vrijkomende woning reageren, gezamenlijk gemiddeld binnen 12 maanden een woning van ons toegewezen krijgen. Mede gelet op de aanhoudende druk op de woningmarkt waren we hier in 2020 extra alert op.

<i>Verhuur in cijfers</i>	
Aantal mutaties:	606
Mutatiegraad:	7.7%
• Huurprijs ≤ € 432,51:	137
• > € 432,51 huurprijs ≤ € 619,01:	339 ³
• > € 432,51 huurprijs ≤ € 663,40:	71 ⁴
• > € 619,01 huurprijs ≤ € 737,14:	91
• > € 663,40 huurprijs ≤ € 737,14:	13
• Huurprijs > € 737,14:	13
Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning (exclusief nieuwbouw):	252
Gemiddeld aantal dagen leegstand:	29.8
Gemiddeld aantal maanden zoektijd:	
• Exclusief nieuwbouw:	10.7
• Inclusief nieuwbouw:	10.9



Ter aanvulling en toelichting:

- Het aantal vrijgekomen woningen dat we via mutatie weer te huur aan konden bieden was iets lager dan de 650 in 2019.

³ Huishoudens van 1 à 2 personen.

⁴ Huishoudens van 3 of meer personen.

De toevoeging van de bijna 60 nieuwe woningen droeg er echter aan bij dat de zoektijd voor actieve woningzoekenden bleef binnen onze norm van gemiddeld maximaal 12 maanden;

- Daarnaast biedt doorstroming op de woningmarkt woningzoekenden meer kans op een woning. Dit draagt bovendien vaak bij aan een betere aansluiting op de woonwensen. We gaven dit in 2020 een extra impuls door een deel van onze (sloopvervangende) nieuwbouwwoningen met voorrang toe te wijzen aan zittende huurders van Site om de doorstroming te bevorderen. De woning die zij verlieten konden we weer inzetten voor andere klanten van Site;
- Het gemiddeld aantal dagen leegstand wisselde gedurende het jaar. Tot de zomer liep dit op doordat we wegens COVID-19 afzagen van bezichtigingen en inspecties in bewoonde staat.

Aanbod (type)

In het verleden maakten de ACo, Achterhoekse gemeenten en provincie Gelderland afspraken over het aantal nieuw bij te bouwen woningen in de Achterhoek. Met onze ACo-collega's zoeken we daarbij naar de juiste balans tussen de korte termijn (krapte op de woningmarkt) en lange termijn (verdunding en afname van het aantal huishoudens). We nemen de krimp serieus en willen niet dat toekomstige inwoners de dupe worden van leegstand en daarmee gepaard gaande kosten (sloop, leefbaarheid, et cetera).

Strategisch voorraadbeleid & programmering van ons bezit

De externe druk om extra woningen toe te voegen hield in 2020 aan. In ACo-verband drongen we er op aan ons te baseren op feiten en niet op beelden over een eventuele toestroom van woningzoekenden vanuit het westen. Daarnaast is de kwantitatieve behoefte niet los te zien van de kwalitatieve behoefte. Om hier een actueel beeld over te krijgen voerden we afgelopen jaar opnieuw een regionale woningmarktmonitor uit. De uitkomsten daarvan lieten voor ons werkgebied grotendeels een ongewijzigd beeld zien ten opzichte van eerdere cijfers: tot 2035 neemt de huishoudensomvang in Doetinchem nog toe, de stijging in Bronckhorst is lichter en eindigt rond 2030. Mogelijk zorgt COVID-19 voor een toenemende vraag naar sociale huurwoningen. Ook dat houden we goed in de gaten.

De druk van Doetinchem als centrumgemeente vinden we reëel. De druk op de sociale woningmarkt daar is komende jaren nog aanzienlijk. Al eerder kwamen we met gemeente Doetinchem overeen dat Site tot en met 2025 netto 400 woningen toevoegt. Hiervan hebben we er op dit moment 200 gerealiseerd. In 2020 spraken we af aanvullend hierop circa 100 extra huurwoningen toe te voegen indien dit 2025 nodig lijkt te zijn. We kiezen hierin voor een behoedzame aanpak, hechten aan een goede afweging tussen woningtype en prijs en houden de druk op de markt en het oplopen van de zoektijd en het aantal woningzoekenden goed in de gaten. Een besluit over de extra woningen nemen we zodra we voldoende inzicht hebben in de uitvoering van de tweede tranche van 200 woningen tot en met 2025. We beperken ons in ieder geval tot woningen met een huur tot de liberalisatiegrens.

De groeiambitie van Bronckhorst herkennen we niet voor de kleine kernen waarin wij bezit hebben. In de prestatieafspraken voor 2021 legden we vast dat we, op basis van de in dat jaar te ontwikkelen kernenvisies, gezamenlijk bepalen of en waar uitbreiding van de sociale huurvoorraad nodig is. Waar mogelijk voegen we binnen bestaand vastgoed woningen toe.

<i>(Sloop/)nieuwbouw in aantallen woningen op 31 december 2020</i>						
<i>Locatie</i>	<i>Te slopen</i>	<i>Gesloopt in 2020</i>	<i>Nieuw te bouwen</i>	<i>In aanbouw</i>	<i>Opgeleverd</i>	<i>Verhuurd</i>
Gemeente Bronckhorst:						
o Drempt	41	0	37	0	0	0
Gemeente Doetinchem:						
o Hofstraat	0	0	0	0	8	8
o J.F. Kennedylaan	0	0	0	0	12	12
o Papaverstraat	0	0	1	0	0	0
o Pompenhof	0	0	0	0	13	13
o Schöneveld_Ruyslaan	0	8	0	8	0	0
o Wijnbergen_Katjesbos	0	0	0	0	19	19

Ter toelichting en aanvulling:

- Aan de J.F. Kennedylaan leverden we 7 energiezuinige eengezinswoningen en 5 energiezuinige levensloopbestendige woningen op;
- In Wijnbergen namen we 19 kant-en-klare energiezuinige woningen af aan de Katjesbos;

- Aan de Pompenhof overhandigden we de sleutels van 13 energiezuinige appartementen. Pal daarnaast leverende we aan de Hofstraat de nieuwe 4 NOM-gezinswoningen en 4 NOM-levensloopbestendige woningen op. Hiermee ronden we de intensieve en langdurige upgradings van onze woningen in het centrum van Doetinchem af;
- De toevoeging van de woningen aan de Hofstraat en Pompenhof vereiste ook dat we aan energieleverancier Liander een stuk grond aan de J.F. Kennedylaan verkochten voor de realisatie van een transformatorstation;
- We besloten 41 seniorenwoningen, verspreid over 3 locaties in Drempt, te vervangen door 37 levensloopgeschikte woningen;
- 8 woningen aan de Ruyslaan in Doetinchem in maken plaats voor 8 multifunctionele woningen, die zowel geschikt zijn voor senioren als gezinnen. De bouw ervan startte in 2020, de oplevering staat voor 2021 gepland. Daarmee ronden we ons grootschalige renovatie- en sloop/nieuwbouwproject van ruim 260 woningen afgelopen jaren in de wijk Schöneveld af;
- In de periode 2014-2015 renoveerden we 2 van onze 4 flats aan de Beethovenlaan in Doetinchem. Door de technische staat van de 2 overige flats leenden deze zich niet voor renovatie. Daarom besloten we deze te slopen. Daartoe werd in juni het sociaal plan van kracht, informeerden we de huurders van deze 64 appartementen over ons besluit en gaven we hen voorrang bij het vinden van vervangende woonruimte. De sloop van de flats staat gepland voor 2021;
- Waar mogelijk zetten we bestaand vastgoed toekomstbestendig in om aan de vraag te voldoen. In dat kader startten we in 2020 het onderzoek naar mogelijkheden om bedrijfspanden te transformeren naar woningen. Dit gold in Doetinchem onder meer voor een woonwinkelpand aan de Kolonel Wilsonstraat naar 2 woningen en een voormalig kantoorpand aan de Amphionstraat naar een rolstoelgeschikte woning met scootmobielberging. De principe-afspraken met een externe partij over het leegstaande pand aan de Tirol wordt op moment van schrijven onderzocht op technische haalbaarheid (verbouwing) en budget van de externe partij. Gemeente Bronckhorst besloot voor de invulling van de voormalige school De Bongerd in Hoog Keppel de markt op te gaan;
- We bereidden de ontwikkeling van de laatste van onze eigen ontwikkelgronden in het Lookwartier en Bloemenbuurt voor. In 2021 nemen we hierover een besluit en starten op basis daarvan zo snel mogelijk de realisatie;
- Op basis van de nieuwe woningbouwstrategie van gemeente Doetinchem voerden we gesprekken met tal van ontwikkelaars over het afnemen van woningen op hun gronden. We keken hier kritisch naar ten aanzien van de locatie en type woning. In 2020 kwamen hier nog geen concrete aanbiedingen uit voort;
- Met IrisZorg kwamen we niet tot een deal over haar grondpositie aan de Doetinchemse Emmastraat;
- We besloten onze gronden op het Zelhemse Broek aan te houden voor eventuele bebouwing ervan op de lange termijn;
- De door COVID-19 verlate reactie van gemeente Bronckhorst op onze nieuwbouwplannen in Drempt zorgde voor enige vertraging. In goed overleg maakten we afspraken over aanpassingen en drongen we aan op voortgang in de verdere vergunningsaanvraag-procedure;
- De veranderde natuurbeschermende wetgeving rond Flora & Fauna en de uitstoot van stikstof hebben impact op de voortgang van onze renovatie- en (sloop-)nieuwbouwprojecten. In deze was in 2020 relevant:
 - De bepalingen rond beperking van de uitstoot van stikstof hadden geen gevolgen voor onze renovatieplannen in 2020 en onze plannen voor 2021 e.v.;
 - Een aantal projecten stagneerden ten gevolge van de Wet natuurbescherming, die er onder andere in voorziet dat we bij bouwwerkzaamheden rekening houden met het broedseizoen. We organiseerden de uitvoering daar omheen, waarbij we -ook gelet op de overlast voor huurders- in een aantal gevallen een knip maakten tussen werkzaamheden aan de binnen- en buitenkant van woningen;
- We vertaalden onze maatschappelijke doelstellingen (doelgroepen, huishoudens, et cetera) in een portefeuilleplan. Dit bevat de geactualiseerde wensportefeuille (type woningen en huurcategorieën in aantallen) plus transformatieopgave om die wensportefeuille te realiseren in termen van sloop, nieuwbouw, renovatie, aan-, terug- en verkoop. In 2021 zetten we de punten op de i.

Daarmee ligt er ook een solide basis voor onze wijkvisies en de prestatieafspraken met beide gemeenten en Siverder en beschikken we over een toetsingskader bij het beoordelen van acquisitievoorstellen en nieuwe projectinitiatieven. Het integrale portefeuilleplan draagt er aan bij dat we onze vastgoedambities waar kunnen maken. Dit borgen we ook in onze begrotings- en verantwoordingssystematiek;

- Ons aan-, terug- en verkoopbeleid van vastgoed en gronden is gericht op de juiste samenstelling van ons bezit en een efficiënte bedrijfsvoering die past bij onze kerntaak. In dat kader was in 2020 relevant:
 - In lijn met de grondoverdracht aan gemeente Doetinchem bij de afronding van ons project op het Saronix-terrein vóór 2020 verkochten we afgelopen jaar ook ons laatste stukje grond aan de IJsselstraat aan de gemeente;
 - Conform eerdere besluitvorming verkochten we in het zogeheten 'Schouwburgblok' van het Doetinchemse Lookwartier de commerciële bedrijfsruimte en een groot aantal van onze dure huurwoningen;
 - Bij diverse renovatieprojecten kochten we woningen van particuliere eigenaren aan. Dit droeg bij aan de door ons gewenste sociale huurvoorraad, vergrootte de efficiency tijdens de renovatie en vergemakkelijkt het onderhoud op de lange termijn. Overigens bleef het aantal achter bij wat we begroot hadden, hetgeen deels kwam doordat er voor de verkoper onvoldoende aanbod elders voorhanden was;
 - Een deel van onze gronden in de Bloemenbuurt die niet meer passen in ons nieuwbouwprogramma verkochten we aan particulieren. De laatste kavel dragen we in 2021 over;
- Parallel hieraan besloten we ook de opzet en doel van onze wijkvisies zodanig aan te passen dat we per gebied beter in beeld hebben wat onze (integrale) analyse is, voor welke groepen we aan de slag gaan, wat we daar in willen bereiken en welke stappen daarvoor nodig zijn. Daarbij streven we ernaar dat onze plannen en die van de gemeenten zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. Met gemeente Bronckhorst kwamen we tot een aanpak die we komende periode per dorp of kern uitrollen. We zijn blij dat we in de prestatieafspraken met gemeente Doetinchem voor 2021 afspraken maakten over het gezamenlijk aan de slag gaan met een gebiedsgerichte aanpak;
- Met de toevoeging van 66 woningen van collega-corporatie Mooiland in Doetinchem aan ons bezit in februari effectueerden we onze besluitvorming uit 2019;
- In december namen we ook in Ulft woningen over van Mooiland. Deze 117 woningen met een mix van eengezinswoningen en appartementen liggen in Oude IJsselstreek, een andere gemeente dan ons primaire werkgebied. Het besluit hiertoe past bij de verantwoordelijkheid die Site voelt voor de regionale woningmarkt. Binnen onze mogelijkheden doen we datgene dat nodig is om regio-breed voldoende woningen beschikbaar te houden voor de volkshuisvesting en daarmee betaalbaar te houden. Vanaf 1 januari 2021 zijn de woningen bij ons in verhuur;
- Na oplevering van de woningen evalueren we standaard onze vastgoedontwikkelingsprojecten qua behaalde doelstellingen, financieel resultaat, proces, samenwerking en tevredenheid van huurders en andere betrokkenen. In 2020 betrof dit herontwikkeling pand Zandewierde in Hummelo (gemeente Bronckhorst), de herontwikkeling van ons pand aan de Bliklagerstraat in Gaanderen, de inrichting Openbare Ruimte + binnenruimte West-Indische Buurt (beiden gemeente Doetinchem) en de realisatie van de grondexploitatie van de projecten Lookwartier en Saronix-terrein (beiden in Doetinchem). Waar aan de orde nemen we verbeterpunten mee in volgende projecten. Bij het merendeel van genoemde projecten was dit nagenoeg niet aan de orde. Rond het Lookwartier en Saronix-terrein kwam met name onze eigen rol niet goed uit de verf, hetgeen we als leerpunt meenemen bij de realisatie van andere grondlocaties die we in eigendom hebben.

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 zijn ons bestaansrecht. Als aanspreekbare verhuurder geven we hier maximaal invulling aan door hen te behandelen zoals wijzelf ook behandeld willen worden.

Dienstverlening

We zijn ervan overtuigd dat we onze huurders en woningzoekenden het beste bedienen door aanspreekbaar te zijn. Dit houdt in dat we goed naar anderen luisteren, maar ook dat we zo goed mogelijk laten zien en uitleggen wat, voor wie en waarom we iets doen.

<i>Social media Site</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Aantal  -volgers:	2.346	2.367
Aantal  -volgers:	1.125	1.058
Aantal  -volgers:	1.834	1.299

Ter toelichting en aanvulling:

- Zoals hierboven beschreven maakten we het onze huurders makkelijker een reparatieverzoek in te dienen door hen rechtstreeks met onze onderhoudspartners contact op te laten nemen;
- Vanaf oktober zetten we per woningmutatie nog slechts 1 makelaar in, hetgeen zowel richting onze huurders als RGS-partners efficiency opleverde en ook onszelf goed is bevallen;
- Vanaf diezelfde periode konden we ook de woningapp van Casix inzetten, zodat het verhuurmutatieproces grotendeels op afstand mogelijk was. Via videobellen hadden we persoonlijk contact met klanten en ook het delen van foto's werd hiermee makkelijker;
- We stelden onze Informatiserings- & automatiseringsvisie vast. Deze voorziet onder meer in concrete ambities over het (verder) digitaliseren van onze dienstverlening aan klanten en stappen om dit komende periode verder uit te rollen;
- Vanuit onze ambitie optimaal aanspreekbaar te zijn en iedere klant te voorzien van een antwoord of afspraak vonden we het niet langer passend dat de toegangsdeur van ons kantoor slechts beperkt geopend was. Omwille van gastvrije en efficiënte dienstverlening aan de balie en veiligheid voor onze medewerkers veranderden we de inrichting van de begane grond, scherpten we ons agressieprotocol aan en boden we agressietrainingen aan onze medewerkers aan. Helaas waren diverse incidenten in het verleden ook aanleiding om camerabewaking in te zetten op de begane grond. Daarmee voldeden we, vlak voor de COVID-19-maatregelen van kracht werden, aan de voorwaarden om ons kantoor weer de hele dag open te stellen;
- Naast de extra tools die we inzetten om huurders bij de uitwerking van onze projecten te betrekken zetten we ook onze website, bewonersblad Accent, diverse brochures, social media en regionale media voor (verantwoordings)informatie;
- We begeleidden de huurders van de te slopen 64 appartementen aan de Beethovenlaan naar een andere woning. Zo kregen zij voorrang via het reguliere woonruimteverdeelsysteem [Thuis in de Achterhoek](#) (TidA) en boden we -waar nodig- persoonlijke begeleiding vanuit het nabijgelegen buurthuis.

Klantwaardering

Klanten die toch niet tevreden zijn over onze dienstverlening, de uitvoering van werkzaamheden of het oneens zijn met ons beleid, kunnen hiervoor bij ons terecht, maar ook bij onafhankelijke instanties: de [Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland](#) of de landelijke Huurcommissie.

<i>Aedes Benchmark: huurdersoordeel</i>	2020 (over 2020)	2019 (over 2019)
Relatieve positie huurdersoordeel:	B	C
Relatieve positie nieuwe huurders:	C (7.3)	C (7.3)
Relatieve positie huurders met een reparatieverzoek:	A (8.0)	C (7.5)
Relatieve positie vertrekkende huurders:	C (6.4)	C (7.2)
Relatieve positie onderhoud en verbetering:	C (6.4)	C (6.4)

<i>Klachten & complimenten</i>	2020	2019
Aantal binnengekomen klachten :	55	82
Aantal binnengekomen complimenten:	5	16

<i>Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland</i>	2020	2019
Aantal zaken in behandeling genomen:	4 ⁵	5
Aantal zaken waarbij huurder in het gelijk is gesteld:	0	0

<i>Huurcommissie</i>	2020	2019
Aantal zaken in behandeling genomen:	3	3
Aantal zaken waarbij huurder in het gelijk is gesteld:	0	1

Ter aanvulling en toelichting hierop:

- De optimaliseringslagen die we samen onze RGS-partners De Naobers en De Variabele maakten voor het reparatie- en mutatieonderhoud aan de binnenkant van onze woningen zagen we terug in een hogere waardering door onze huurders;
- Ook het besluit om huurders (tenzij woonachtig in een VvE waarin Sité minderheidsbelang heeft of er bouwkundige redenen zijn) voortaan reparatieverzoeken rechtstreeks bij de RGS-partners te laten indienen, pakte voor de huurders goed uit;
- Evenals in 2019 scoorden we op 'ervaren woningkwaliteit' een C. Dit is te verklaren doordat we gebruik maakten van de mogelijkheid om dit voortaan 2-jaarlijks in plaats van ieder jaar te peilen. Niettemin houdt ons wel bezig dat we onze inzet in grootonderhoud en renovatie niet terugzien in de beleving van onze huurders;
- De kritische noot van nieuwe huurders over de staat van hun woning schrijven we deels toe aan de COVID-19-maatregelen. Hierdoor deden we veel verhuringen 'op afstand', kwamen we zo min mogelijk zelf in de woning en vonden er in bijna geen van de gevallen fysieke eindinspecties plaats;
- De waardering van vertrekkende huurders was lager dan we nastreven en heeft dan ook onze volle aandacht. In een groot aantal gevallen is de lagere waardering toe te schrijven aan de COVID-19-maatregelen waardoor er geen inspecties plaatsvonden en het lastiger was zaken in de woning aan een volgende huurder over te dragen;
- Zowel het aantal klachten als complimenten dat we ontvingen was lager dan in 2019. We koesteren de afname van het aantal klachten. Het merendeel daarvan had betrekking op het afhandelen van reparatieverzoeken, onze renovatie- en onderhoudsprojecten en de communicatie daarover;
- Het merendeel van onze klachtdossiers had betrekking op het afhandelen van overlast, (de communicatie over) reparatieverzoeken, onderhoudswerkzaamheden en mutatie. Een groeiend aantal daarvan belandde -rechtstreeks- bij de [Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland](#) (RGC) en had betrekking op burenoverlast. De RGC signaleert deze trend ook bij andere corporaties die bij de RGC zijn aangesloten. Als corporaties herkennen we dit beeld;
- De RGC stelde Sité in het gelijk ten aanzien van een dossier dat in 2019 was gestart;
- De RGC ontving 11 nieuwe klachten, waarbij geldt:
 - 5 klachten leidden niet tot een zitting, aangezien 1 huurder de klacht introk, 3 huurders met Sité voorafgaand alsnog tot een oplossing kwamen en 1 (inmiddels) ex-huurder niet kwam opdagen bij een afspraak met Sité. De RGC heeft deze casus hierop gesloten;
 - 3 van de 11 zaken leidden tot een zitting, waarvan de RGC 2 zaken ongegrond verklaarde en in 1 zaak niet tot een oordeel kon komen. Hierop zijn Sité en huurder opnieuw in overleg gegaan en kwamen ze onderling alsnog tot een oplossing;
 - Eventuele zittingen voor de overige 3 van de 11 zaken vinden in 2021 plaats;

⁵ Waarvan 1 openstaand dossier uit 2019.
Site_jaarstukken 2020 incl. controleverklaring

- In een afstudeeronderzoek naar de informatiebehoefte van onze huurders in de wijk Overstegen kregen we gemiddeld een 7.3 en gaf 75% van de ondervraagden aan voldoende door ons te worden geïnformeerd. Als (verbeter)punten kregen we mee: waardering voor papieren versie van bewonersblad Accent, geef huurders centralere plek in berichtgeving, koppel resultaten van huurdersonderzoeken terug.

Regionale samenwerking

Vanuit de overtuiging dat we als Achterhoekse organisaties alleen samen datgene kunnen doen om de regio leefbaar te houden, zoeken we al jaren maximale aansluiting bij onze lokale en regionale partners. Zo stellen we met hun input onze meerjarenkoers vast. Bij de jaarlijkse actualisatie van onze koers nemen we ook mee wat de voornaamste gespreksonderwerpen met hen zijn.

Met de gemeenten, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties (waaronder de andere ACo-corporaties) werkten we ook in 2020 als [Achterhoek Ambassadeurs](#) (8RHK ambassadeurs) samen in de Achterhoekse Raad, Achterhoek Board en 6 thematafels samen met provincie Gelderland aan het op peil houden van het Achterhoekse werk- woon- en leefklimaat. Als voorzitter van de ACo nam de directeur-bestuurder van Site deel in de Achterhoek Board en de Thematafel Wonen & Vastgoed. Deze thematafel is verantwoordelijk voor het opleveren van de Regionale Woonagenda, het integreren van de uitkomsten van het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek, het toegerust zijn op de toekomst en het monitoren van de ontwikkelingen in de woningmarkt. Zoals we in het hoofdstuk 'Juiste woning, goede prijs' toelichten, was dit ook afgelopen jaar een belangrijk onderwerp van gesprek, waarbij partners veel aandacht hadden voor nieuwbouw en wij ons inspanden de focus te houden op de veel grotere opgave rond het toekomstbestendig maken van de woningen die er al staan.

Samenwerking gemeente Bronckhorst & gemeente Doetinchem

We kijken positief terug op de samenwerking met gemeente Bronckhorst en Doetinchem in een jaar waarin alle betrokkenen zich, ondanks de soms lastige omstandigheden, naar vermogen inspanden om de overeengekomen ambities te realiseren en de daarbij behorende verantwoordelijkheid te dragen. Dit geldt op alle terreinen van ons werk. Het onderlinge overleg verliep goed, we hielden elkaar goed op de hoogte en ook bij inhoudelijke verschillen van mening bleven we met elkaar in gesprek. Waar nodig maakten we procesafspraken om samen alsnog tot een oplossing te komen.

Enkele bijzonderheden ter aanvulling op wat we elders toelichten:

- We voerden de prestatieafspraken voor 2020 uit, monitorden periodiek de voortgang en bespraken dit gezamenlijk in aanwezigheid van bewonersvereniging Siverder;
- Voor beide gemeenten leverden we ons 'bod' / activiteitenoverzicht voor 2021 aan. Deze kwamen overeen met de beoogde resultaten in onze Kadernotitie 2021 en werden goed ontvangen;
- Site en gemeente Doetinchem hernieuwden hun samenwerkingsafspraken over woonvoorzieningen in relatie tot de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Hiermee bevestigden we onze positieve ervaringen van de afgelopen 4 jaar en gaven we invulling aan de hiervoor in de overall-prestatieafspraken voor 2020;
- Met beide gemeenten en Siverder maakten we in goed overleg prestatieafspraken voor 2021. Gezamenlijk constateerden we dat de vigerende meerjarige afspraken een goede kapstok boden die we voor 2021 verder invulden. Waar nodig maakten we procesafspraken, bijvoorbeeld rond de groeiambities van beide gemeenten (zie hoofdstuk 3). Site is vooral tevreden over de concrete afspraken met beide gemeenten rond het gezamenlijk oppakken van gebiedsgericht werken;
- Het periodieke bestuurlijke overleg benutten we ook om de gemeenten, aanvullend op ons aandeel in de prestatieafspraken, te informeren over onze werkzaamheden en resultaten. Dit werd positief ontvangen;
- Beide gemeenten onderkenden het belang om de Mooiland-woningen in Ulft te behouden voor de regionale woningmarkt. Omdat deze aankoop ons investeringsvolume in hun werkgebied bovendien niet in het gedrang brengt, waren beiden positief over ons besluit. Voor de Autoriteit woningcorporaties was dit een belangrijk gegeven bij haar eigen positieve oordeel over de aankoop;
- Site en gemeente Doetinchem maakten afspraken over hun overlegstructuur, het monitoren van de prestatieafspraken, de locaties waarop Site sociale huurwoningen mag realiseren, de concentratie van de uitstroom van beschermd wonen in Doetinchem, onze nieuwbouwplannen voor de Bloemenbuurt, de uithuizing van de twee flats aan de Beethovenlaan en de uitkomsten van het rapport Veerkracht in wijken;
- Ten behoeve van parkeren in openbaar gebied verkochten we een stuk in de West-Indische Buurt aan gemeente Doetinchem;

- Op verzoek van gemeente Doetinchem stelden we onze geactualiseerde woningplattegronden ter beschikking voor de BAG-registratie en WOZ-bepaling.

Samenwerking met bewonersvereniging Siverder

[Bewonersvereniging Siverder](#) is als belangenbehartiger van onze huurders een belangrijke partner met, onder meer vanuit wet- en regelgeving, een aanzienlijke verantwoordelijkheid. We zijn dan ook blij dat het bestuur, na een aantal jaar van onderbezetting, vanaf 2020 door de komst van 2 nieuwe leden weer op volle kracht is.

De directeur-bestuurder en het bestuur van Siverder stonden in hun periodieke overleg stil bij tal van onderwerpen. Siverder stemde in met ons voorstel voor het via de servicekosten verrekenen van de vergoeding voor nieuwe zonnepanelen. Daarnaast bespraken we onze -door Siverder van harte ondersteunde- maatwerk aanpak voor huurders in financiële problemen, onze sloopplannen en sociaal plan voor de Beethovenlaan, het type woning dat we in de Bloemenbuurt willen realiseren, de voortgang van onze andere renovatie- en (sloop-)niewbouwplannen, de manier waarop we omgaan met de leefstijl en woonwensen van huurders, onze biedingen aan beide gemeenten, de overname van 117 woningen van Mooiland in Oude IJsselstreek, woningtoewijzing bij projecten, de begin 2020 geactualiseerde meerjarenkoers Sité 2015-2018 de uitkomsten van de visitatie over 2015-2018, de uitwerking van het Sociaal Huurakkoord, ons streefhuurbeleid, ons beleid betreffende door huurders zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV), de lobbycampagne '[Scheefbeleid](#)' (zie ook hieronder) en de afhandeling van reparatieverzoeken. Ten aanzien van dit laatste besloot Siverder ook zelf een enquête onder huurders te houden. We juichen dit initiatief toe omdat dit past bij de krachtiger rol die we voor Siverder voor ogen hebben. Tenslotte spraken we met elkaar af in 2021 proberen te komen tot gedeeld beeld over het al dan niet voorrang geven aan bewoners uit de kernen van Bronckhorst en Doetinchem.

In de lijn van 2019 organiseerden we, aanvullend op de reguliere vergaderingen tussen Siverder en de directeur-bestuurder, diverse sessies waarin we met Siverder een verdiepingsslag konden maken. Bijvoorbeeld rond de uitkomsten van de Aedes Benchmark, ons huurbeleid en begroting, de regionale woningmarkt en de aankoop van het Mooiland-bezit in de gemeente Oude IJsselstreek.

Aanvullend hierop liet Siverder zich evenals voorgaande jaren extern ondersteunen.

Dit alles droeg er aan bij dat Siverder steeds meer -en op kritisch constructieve wijze- de rol van belangenbehartiger kon pakken. Siverder hield daarbij onverminderd aandacht voor de betaalbaarheid van onze woningen.

Binnen de ruimte die de onafhankelijkheid van Siverder ten opzichte van onze organisatie vereist waren we blij dat we Siverder konden helpen bij het vernieuwen van haar website die bijdraagt aan meer interactiviteit tussen Siverder en haar achterban. Ook stelden we tablets beschikbaar, zodat het bestuur binnen de COVID-19-maatregelen optimaal haar werk kon blijven doen.

Voor de samenwerking tussen Siverder en de Raad van Commissarissen verwijzen we naar hoofdstuk 7.

Samenwerking met collega-corporaties

Sité is ervan overtuigd dat corporaties met een veelal vergelijkbare opgave samen moeten werken om die opgave in de toekomst kwalitatief goed en financieel verantwoord het hoofd te kunnen bieden. Dit deden we al jaren met onze Achterhoekse collega's (met ProWonen, Wonion, De Woonplaats en -op diverse thema's- Plavei). Samen zochten we in 2020 ook nadrukkelijk aansluiting met andere corporaties uit noordoost Nederland, die net als wij te maken hebben met een bevolkingskrimp en daardoor voor andere volkshuisvestelijke uitdagingen staan dan waarin veel Rijksbeleid, geënt op de situatie in de Randstad, voorziet. Sité is blij dat we met deze corporaties effectief konden lobbyen richting Aedes en Rijk en dat de kerngroep ook in staat was haar achterban te mobiliseren, zodat bijvoorbeeld namens ruim 40 corporaties de campagne Scheefbeleid kon worden opgezet, gericht op de aanstaande Kamerverkiezingen.

Aanvullend op en hier en daar overlappend met de specifieke activiteiten en resultaten waarover we elders in dit jaarverslag verantwoordden:

- Veel van de onderdelen die we als Sité oppakten (woningmarkt, woonruimteverdeling, uitstroom beschermd wonen, verduurzaming voorraad, et cetera) waren ook onderdeel van de samenwerkingsagenda van de ACo die 2 grote thema's besloeg: wonen en vastgoed. In dat kader:
 - Stemden we omwille van duidelijkheid naar onze huurders en leveranciers af wanneer en op welke wijze we de werkzaamheden aan onze woningen binnen de vigerende RIVM-richtlijnen hervatten;

- Startten we met Liander de dataverzameling voor de uitwerking van Regionale Energiestrategie (RES) in de lokale warmtetransities;
- Communiceerden we gezamenlijk over het maatwerk dat we als ACo boden aan huurders van woningen en bedrijfsonroerend goed met betalingsproblemen. Dit zowel aangaande de uitwerking van het Sociaal Huurakkoord uit 2018 als de eventuele gevolgen van de COVID-19-maatregelen. Dit geldt ook voor ons besluit om -ondanks de externe druk- in de lijn van het Aedes-advies- de huren per 1 juli gematigd te verhogen. We besloten niet tot het verlagen of bevriezen van de huren omdat een dergelijk generieke maatregel niet past bij onze overtuiging dat we met coulant maatwerk effectiever de doelgroep bedienen die dit nodig heeft;
- Maakten we onze organisaties gereed voor de op handen zijnde veranderende toewijzings- en staatssteunregels (de '80-10-10-regel), waarover 'Den Haag' in een later stadium besloot deze wet een jaar uit te stellen;
- Besloten we als 'founding fathers' van het regionale woonruimteverdeelsysteem TidA het toewijzingssysteem en de daarvoor benodigde portal onder de loop te nemen. Daar-toe startten we een onderzoek naar de slagingskansen van de verschillende aanbodmodellen. In 2021 ronden we het onderzoek af en werken we als ACo toe naar een actualisatie van het woonruimteverdeelsysteem;
- Als ACo zijn we verbonden aan de 8RHK ambassadeurs. In dat kader:
 - Leverden we onze bijdrage aan of waren we opdrachtgever voor diverse onderdelen waarvoor vanuit de Regio Deal met het Rijk geld vrijkwam: LeefSamen en de regionale woningmarktmonitor die in 2021 wordt opgeleverd. Wat dit laatste betreft is Sité positief over de gekozen opzet;
 - Bereidden we als ACo gezamenlijk de bijeenkomsten van de diverse thematafels van de 8RHK ambassadeurs voor;
 - Stemden we onze bijdrage voor de gemeentelijke warmtetransities af;
- Samen met andere Gelderse corporaties spraken we als Sité namens de ACo met provincie Gelderland over de aanpak van het corporatiebezit. Waar de politiek de nadruk legde op bouwen, vroegen wij ook aandacht voor leefbaarheid;
- Als ACo bestendigden we de relatie met WoON Twente, de alliantie van Twentse corporaties. We woonden kennissessies van elkaar bij en leverden samen input voor de ministeriële enquête over de financiering en vormgeving van een sloopfonds voor krimpregio's, mede in relatie tot de verhuurdersheffing. Daarnaast namen we als eerste woningmarktregio deel aan de pilot Opgaven & Middelen waarvan de resultaten in 2021 bekend worden;
- De ACo, WoON Twente en tientallen andere corporaties uit oost Nederland waren kritisch over het proces en de inhoud rond de uitwerking van het Sociaal Huurakkoord door Aedes. In januari vond hierover een bestuurlijk gesprek met Aedes plaats, waarbij Sité namens de ACo aan deel nam. We gaven Aedes mee om -in lijn met de rollen en verantwoordelijkheden waarin de Woningwet voorziet- de uitwerking en besluitvorming te beleggen bij de lokale driehoek van gemeenten, corporaties, huurders. De positieve uitwerking van dit gesprek was de basis om als perifere corporaties gedurende het gehele jaar nader op te trekken richting 'Den Haag'. Zo maakten we ons als noordoostelijke corporaties hard voor het behoud van de zogeheten sloopregeling voor krimpregio's en startten we een lobby om de verhuurdersheffing van tafel te krijgen. Aanvullend daarop lanceerden we in het najaar, ondersteunend aan de door Aedes ingezette lijn, een campagne om in de verkiezingsprogramma's voor de Tweede Kamerverkiezingen op 17 maart aandacht te vragen voor de opgaven van corporaties buiten de Randstad. Onder de noemer 'Scheefbeleid' maakten zij fractiewoordvoerders op dit thema en kandidaat-kamerleden er op attent dat het door het Rijk gepredikte 'bouwen-bouwen-bouwen' niet geldt voor de perifere regio's. Daar zijn andere oplossingen nodig, bijvoorbeeld om de effecten van bevolkingskrimp (waaronder behoefte aan woonruimte voor ouderen en zorgbehoevenden, leegstand van ander vastgoed, daling van het voorzieningenniveau, verpaupering, et cetera) te voorkomen. De lancering van de campagne leidde al tot Tweede Kamervragen aan de verantwoordelijk minister. In 2021 zetten we de campagne onverminderd voort;
- ProSiWo (met ProWonen en Wonion):
 - Conform besluitvorming in 2019 zetten Sité, ProWonen en Wonion hun samenwerking vanaf 1 januari al op minder formele wijze voort. De bestuurswisseling bij ProWonen halverwege het jaar was aanleiding om de ProSiWo-samenwerking nogmaals onder de loop te nemen. We constateerden dat wonen- en vastgoedgerelateerde thema's inmiddels het best tot hun recht kwamen in ACo-verband en dat de ACo ook het juiste platform is om invulling te geven aan de Achterhoekse opgave.

- Binnen de ACo-samenwerking zijn allerlei allianties mogelijk om kennis te delen, kosten te besparen of kwetsbaarheid te beheersen: ProSiWo, SiWo (Sité en Wonion), ProSi (ProWonen en Sité), et cetera. Dit was al zo en besloten we ook zo te houden, waarbij we de lopende samenwerkingsactiviteiten voortzetten uitbreiden als zich kansen voordoen.
- In het najaar beëindigden we de ProSiWo-samenwerking op ICT-gebied. Ter vervanging daarvan sloten Sité en ProWonen een bilaterale intentieovereenkomst, die erop gericht is onze kwetsbaarheden op te heffen en kosten te besparen.

Samenwerking met partijen in de zorg en het sociaal domein

Het samenwerken met onze netwerkpartners en daarin ieders kwaliteiten en ieders verantwoordelijkheden op het juiste moment inzetten is altijd al onderwerp van gesprek, vooral bij probleemsituaties. Door de COVID-19-maatregelen vraagt dit nog meer van ons. Het is belangrijk om ons te focussen op waar wij van zijn en partners als zorgpartijen, gemeenten en Buurtplein BV in te zetten op hun domein. Het digitale overleg met onze partners hebben we snel opgepakt en daarmee slagen we er in om zelf te doen wat nodig is. Meervoudig complexe situaties vragen wel extra aandacht en tijd. Per casus kijken we met partners wat nodig is en zetten we maatwerk in.

Enkel voorbeelden van samenwerking ter aanvulling op wat we elders in dit jaarverslag melden:

- Voor huurders die dit nodig hadden maakten we, vanaf 2020 ook in Bronckhorst, graag gebruik van de inzet van de vrijwilligers van Stichting Present;
- Sinds 2014 huurt Zorg Oude IJssel een bedrijfsruimte van ons aan de Doetinchemse Amphionstraat. In 2020 verbouwden we dit pand om de inmiddels gegroeide zorgpartij adequaat onderdak te kunnen bieden en namen een deel van de kosten hiervan voor onze rekening;
- In het najaar evalueerden Sité en Buurtplein BV hun samenwerking. Beide bestuurders uitten hun zorgen over de toenemende complexiteit van overlastcases maar constateerden dat ook op dat terrein de samenwerking goed verliep.

Samenwerking met vastgoedsector

In onze eigen werkzaamheden focussen we ons steeds meer op onze kerntaak en datgene waar we goed in zijn: het verhuren van woningen aan huishoudens met de laagste inkomens en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Voor veel andere -vooral uitvoeringswerkzaamheden op het gebied van vastgoed-groeien we toe naar onze rol regisserend opdrachtgever voor andere partijen die beter dan wijzelf in staat zijn de werkzaamheden adequaat en efficiënt uit te voeren.

Daarom stapten we in 2019 voor het reparatie-, dagelijks en mutatieonderhoud al over op het RGS-concept, waarbij 2 vaste partners alle werkzaamheden uitvoeren. In 2020 legden we de basis voor het verder uitrollen van het RGS-concept in ons onderhoud en het intensiveren van de ketensamenwerking bij onze vastgoedontwikkelingsprojecten:

- In 2019 startten we de ResultaatGerichteSamenwerking (RGS) met De Naobers en De Variabele voor het reparatie- en mutatieonderhoud aan de binnenkant van onze woningen. In 2020 maakten we hierin optimaliseringsslagen, hetgeen onze huurders ten goede kwam;
- We besloten RGS ook voor het onderhoud van daken toe te passen. Vanaf 2021 gaan twee partijen hier stapsgewijs mee voor ons aan de slag;
- Gelet op onze forse opgave onze woningvoorraad toekomstbestendig te maken is het extra belangrijk dat onze vastgoedontwikkelingsprojecten efficiënt verlopen en we daar zelf strak op sturen. We besloten dit op twee manieren te doen:
 - Ketensamenwerking voor onze renovatieprojecten in 2020. We selecteerden twee partijen die bekend zijn en uit de voeten kunnen met de manier waarop wij huurders betrekken. Deze manier van aanbesteden levert ons tijdswinst en voorkomt veel 'gedoe' in de uitvoeringsfase;
 - Conceptuele woningbouw bij nieuwbouwprojecten. Veel van onze nieuwbouwwoningen zijn van hetzelfde type. Uit efficiencyoverwegingen selecteerden we 5 preferred suppliers die deze voor ons ontwikkelen. Waar mogelijk passen zij conceptuele woningbouw toe, bijvoorbeeld 'blokje om'. We startten hier in 2020 mee aan de Ruyslaan en in Drempt.

In 2021 werken we dit verder uit een integrale visie op ketensamenwerking bij vastgoedontwikkeling.

Wet- & regelgeving

Uitgangspunt van ons werk is dat we bijdragen aan het toekomstbestendig maken en houden van de Achterhoek. Ook in 2020 hielden we ons hierbij aan de wet- en regelgeving voor wat betreft onze primaire taak en andere werkzaamheden. We gaven daar zo praktisch mogelijk invulling aan.

Ten aanzien van de toepassing van de Governancecode Woningcorporaties verwijzen we naar het 'Verslag van de Raad van Commissarissen 2020', hoofdstuk 7.

Ter aanvulling en toelichting op bovenstaande:

- Sité, beide gemeenten en bewonersvereniging Siverder voerden de voor 2020 gemaakte prestatieafspraken om het leven en wonen in beide gemeenten te verbeteren, uit. Ook maakten we, mede op basis van de biedingen die Sité deed, afspraken voor 2021 en gaven daarbij invulling aan de eerder met elkaar gemaakte meerjarige afspraken;
- Met 2.56% bleven we binnen de maximaal toegestane huursomstijging van 2.6%;
- Al onze communicatietools voldeden aan de Wet Bescherming persoonsgegevens;
- We toetsten voortdurend of onze organisatie voldoende bewust was van het belang veilig met andermans gegevens om te gaan, hielden haar scherp door online cursussen hierover aan te bieden en lieten alle medewerkers een privacyverklaring ondertekenen;
- Onze aanvullende activiteiten voor het ondersteunen van personen of instellingen gelet op de COVID-19-maatregelen (zie hoofdstuk 1) voldeden aan het wettelijke kader voor bijdragen aan leefbaarheid;
- Onze Proces- & Auditplanning voorzag in diverse audits waarmee we onder meer toetsten of we onze werkzaamheden conform wet- en regelgeving uitvoerden. Waar nodig pasten we onze werkwijze aan of verscherpten we onze alertheid. Zo voerden we een maandelijkse controle op de inkomenstoets in het kader van passend toewijzen;
- De interim-controle van accountant BDO in 2019 was aanleiding in 2020 hierin ook de check aan het ondertekenen van huurcontracten door Sité mee te nemen;
- Conform de Proces- & Auditplanning checkten we ook de actualiteit van onze statuten en interne reglementen. Dit resulteerde in de actualisatie van het Reglement Financieel Beleid & Beheer, het Treasurystatuut, normen van het investeringsstatuut, procuratieregeling, toepassing van de Governancecode Woningcorporaties en zowel het Reglement voor de Raad van Commissarissen als het Reglement voor de Auditcommissie;
- Onze doorberekening van kosten voor zonnepanelen in de huur brachten we in lijn met de richtlijnen van de Belastingdienst;
- We kregen een verhuurdersaanslag van € 5.900.000. Met inachtneming van de vermindering hierop in het kader van de RVV-subsidie maakten we daarvan € 4.700.000 over aan de Belastingdienst. Voor ons een astronomisch bedrag, helaas is dit slechts een fractie van de € 10.000.000.000 die we als sector namens onze huurders moesten afdragen;
- Conform landelijk voorschrift na het instorten van de parkeergarage bij Eindhoven Airport in 2017 lieten we voor 1 april de constructie van de breedplaatvloeren in het Lookwartier onderzoeken. Het externe bureau constateerde dat de constructie in orde was en gemeente Doetinchem nam deze conclusie over;
- Zie ook de beheersmaatregelen onder 'Risicomanagement & compliance'.

Financiën

Om optimaal te kunnen investeren in onze doelgroepen, met geld dat vooral ook door hen wordt opgebracht, voerden we een zorgvuldig begrotings- en treasurybeleid en namen we afgewogen beslissingen rond het investeren in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van onze woningen.

Grip op financiën

Sité is financieel gezond en dat willen we ook blijven. Door de almaar toenemende heffingen van het Rijk komen onze investeringen echter steeds meer onder druk te staan.

Overheidsheffingen	2020	2019
Verhuurderheffing:	€ 5.917.348	€ 5.643.126
Saneringsheffing:	€ 0	€ 0

Ter aanvulling op de toelichting en in de jaarrekening:

- Door adequate sturing realiseerden we eind 2020 een ICR die voldeed aan de wettelijke normen;
- In lijn met het advies van Aedes voerden we ondanks de COVID-19-maatregelen per 1 juli onze huurverhoging door omdat we dit nodig hebben voor het financieren van onze (verduurzamings)opgave. Met instemming van bewonersvereniging Siverder pasten we een huurverhoging van gemiddeld inflatie à 2.6% toe.

Op advies van Siverder werd dit voor alle huurders van kracht. Dit met uitzondering van huurders van te slopen woningen en collectief verhuurder zorgwoningen. Daarnaast hadden we extra oog voor inkomstenderving van huurders ten gevolge van de COVID-19-maatregelen. Daarvoor bleven we maatwerk toepassen;

- Zie ook de beheersmaatregelen onder 'Risicomanagement & compliance'.

Efficiency

Sectorbreed nam het aandeel niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, waarvan veruit het grootste deel verdwijnt in de staatskas die niet wordt gebruikt voor volkshuisvestelijke doeleinden, almaar toe. Omdat dat we daar niet op kunnen sturen en toch grip te houden op onze continuïteit op de langere termijn was het ook in 2020 van belang kritisch en alert te blijven op hetgeen we wél kunnen beïnvloeden: deden we de goede dingen en deden we de dingen goed?

Het herkennen en duiden van onze risico's en deze voorzien van adequate beheersmaatregelen is een wezenlijk element in een gezonde en efficiënte bedrijfsvoering. Hiervoor verwijzen we naar de paragraaf 'Risicomanagement & compliance'.

Efficiency vergroten, bedrijfslasten verder terugdringen

<i>Aedes Benchmark_ bedrijfslasten- en opbrengsten</i>	<i>2020 (over 2019)</i>	<i>2019 (over 2018)</i>	<i>Vershil</i>
Relatieve positie bedrijfslasten	B	B	-
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per VHE:	€ 810	€ 792	€ 18
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten per VHE:	€ 912	€ 953	-€ 41
Gemiddeld aantal FTE's:	83	87	-4
Saldo servicecontracten (lasten) per VHE:	€ 23	€ 18	€ 5
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per VHE:	€ 432	€ 442	-€ 10
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit per VHE:	€ 952	€ 984	-€ 32
Overige organisatiekosten per VHE:	€ 218	€ 194	€ 24
Leefbaarheidsuitgaven (geharmoniseerd) per VHE:	€ 87	€ 97	-€ 10

Ter aanvulling en toelichting:

- Om optimaal te kunnen doen wat nodig is herijken we jaarlijks onze meerjarenkoers en vertalen deze in concrete doelen en resultaten in onze kadernotitie. We constateerden dat de meerjarenkoers grotendeels overeind bleef. We verwerkten daarin de input van de Ondernemingsraad en bewonersvereniging Siverder, beleidsaanscherpingen van 2019 en verversten de gespreksthemas voor komende periode met onze organisatie en onze partners;
- Begin 2020 kochten we samen met Wonion het reparatieonderhoud bij onze RGS-partners De Naobers en De Variabele kostendekkend af. Dit bespaarde ons een stroom van zo'n 1.000 facturen;
- Gelet op verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 vervroegden we de overname van de Mooiland-woningen in Uift en bespaarden daarmee zo'n € 600.000;
- Omwille van een optimale inzet van onze wijkconsulenten rond leefbaarheid en het betrekken van huurders bij de grootschalige renovatieprojecten breidden we het aantal uren voor dit team tijdelijk uit;
- Met het vaststellen van onze Informatiserings- & automatiseringsvisie beschikten we over actuele kaders en ontwikkelstappen om onze ICT-ambities komende periode te borgen. Dit actualiseren we jaarlijks;
- Zoals hierboven aangegeven voerden we (preventieve en periodieke) audits uit om te toetsen of we rechtmatig handelden. Ook toetsten we of we nieuwe of aangepaste processen conform de gemaakte afspraken en besluiten uitvoerden. Doordat we in het eerste half jaar onze focus richtten op de voortgang van de processen zelf ontstond vertraging in de uitvoering van de Proces- & Auditplanning. Wel toetsten we de toepassing van de streefhuren in huurovereenkomsten en de onderbouwing en vastlegging van eventuele afwijkingen daarop;
- We maakten gebruik van de mogelijkheid om met ingang van boekjaar 2020 niet ieder jaar maar 2-jaarlijks onze huurders in het kader van de Aedes Benchmark te bevragen over de ervaren woningkwaliteit. Hoewel we maximaal willen aansluiten op de wensen van onze huurders besloten we hiertoe omdat de meerwaarde van een jaarlijks onderzoek (gelet op de beperkte wisseling in de cijfers) niet opweegt tegen de arbeidsintensiteit om de gegevens op te halen en te verwerken.

De capaciteit die hierdoor vrij kwam zetten we daarom liever in op het specifiek bevragen van onze huurders van de gerenoveerde flats aan de Caenstraat en laagbouwoningen in de wijk Overstegen;

- Voor een aantal van onze flats schakelden we een ander, regionaal schoonmaakbedrijf in. Hiermee bespaarden we 50% op de kosten, hetgeen de huurders terugzagen in hun servicekosten;
- De score van B op het onderdeel beïnvloedbare bedrijfslasten in de Aedes Benchmark past prima bij de extra inzet van onze organisatie om aanspreekbaar te zijn en onze forse investeringsopgave en is bovendien lager dan het landelijk gemiddelde. Stijging van verzekeringspremies was een belangrijke oorzaak voor de toename van niet-beïnvloedbare bedrijfslasten. Samenvattend zijn we niet ontevreden, maar we realiseren ons dat het hier om besteding van huurinkomsten gaat en dat we dit dus extra goed in de gaten moeten houden;
- We voerden Treasuryjaarplan 2020 overeenkomstig uit en stelden Treasuryjaarplan 2021 vast. Voor beide jaren zijn de hierin opgenomen activiteiten gericht op het aantrekken van zo goedkoop mogelijke externe financiering, maximale borging door het WSW, lage provisiekosten en beheersing van het vreemd vermogen per verhuureenheid;
- Omdat we en masse thuiswerkten en voorzien dat we dit in enigerlei mate ook op de lange termijn blijven doen, zorgden we dat we dit maximaal faciliteerden. Dit varieerde van het ter beschikking stellen van meubilair en apparatuur tot het implementeren van programma's om digitaal documenten te ondertekenen. De reeds voor COVID-19 ingezette duurzame gang naar de 'cloud' pakte nu extra goed uit en maakte het voor medewerkers mogelijk zo efficiënt mogelijk hun werk te doen;
- Bij onze besluitvorming over uitgaven oordeelden we altijd vanuit onze maatschappelijke opgave en vier strategische doelen;
- Door een andere nog efficiënter manier van werken waren er minder medewerkers nodig voor het huurincassoproces.

Organisatie

Voor het realiseren van onze doelstellingen en het waarborgen van onze continuïteit om te kunnen blijven doen wat nodig is, is onze financiële situatie van belang. Net zo belangrijk zijn de leidinggevenden en medewerkers die er voor zorgen dat alles wat we doen of laten bijdraagt aan onze maatschappelijke opgave en dat we dit op zo efficiënt mogelijke wijze doen. Dit betekent iets voor onze manier van werken en voor het type leidinggevende of medewerker dat daar bij past.

Aanspreekbare organisatie: doen wat nodig is

We ambiëren maximaal aanspreekbaar te zijn voor anderen en te doen wat nodig is. We onderscheiden ons hiermee van andere organisaties. Dit gaat echter niet vanzelf, dus rolden we de in 2019 gekozen richting 'De aanspreekbare organisatie' in 2020 verder uit. Zelfredzaamheid, eigenaarschap en leiderschap (met de daarbij bijbehorende competenties) waren voor leidinggevenden, teams en medewerkers.

<i>Organisatie Site</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Aantal FTE's in loondienst per 31 december:	83.50	83.80
Doorstroom:		
• Aantal personen:	3	2
• Aantal FTE's:	1.73	1.64
Uitstroom:		
• Aantal personen:	7	12
• Aantal FTE's:	5.59	10.23
Instroom:		
• Aantal personen:	5	9
• Aantal FTE's:	4.72	7.65
Ziekteverzuim:	4.6%	2.3%

Ter aanvulling hierop:

- Onze [integriteitscode](#) is er op gericht dat we belangenverstrengeling en voorkeursbehandeling binnen en door Site voorkomen.

We streven naar een organisatiecultuur waarin loyale medewerkers intern een mogelijke onrechtmatigheid melden zodat we deze intern kunnen oplossen. Voorwaarde hiervoor is dat onze medewerkers adequaat en veilig melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie of in de relatie met onze huurders, stakeholders of leveranciers. Door de cultuur en beperkte omvang van onze organisatie is het management in staat hier dicht bovenop te zitten. Aanvullend hierop zorgt de [interne meldregeling](#) er voor dat iedere medewerker misstanden kan melden, dat alle meldingen serieus worden behandeld én dat de medewerker die melding doet geen negatieve gevolgen van zijn of haar melding ondervindt. Daarnaast kunnen medewerkers terecht bij een externe vertrouwenspersoon. Deze meldde over 2019 dat er geen contact met hem is gezocht en dat er geen formele klachten zijn ingediend. Het verslag over 2020 is nog niet beschikbaar. Onze statuten en het Reglement voor de Raad van Commissarissen voorzien in richtlijnen rond belangenverstremming door bestuur en de RvC;

- In 2019 constateerden we dat leiderschap en eigenaarschap belangrijke ontwikkelpunten waren in onze ambitie een aanspreekbare organisatie te zijn die doet wat nodig is. Het management, met diverse nieuwe leden, zag hierin een voorbeeldfunctie weggelegd voor zichzelf en ging hier als eerste mee aan de slag. Halverwege het jaar rondde zij een gezamenlijk coachingstraject af waarin zij gezamenlijk de focus voor komende periode bepaalden en tools ontwikkelden om met elkaar en medewerkers de stappen in de juiste richting te zetten. Daarbij wordt minder gestuurd op taak of instructie en meer op het eindresultaat;
- 'De klant is van iedereen' is de leidraad in onze ambitie het klantcontact te professionaliseren. Dit raakt niet alleen onze frontoffice, maar alle afdelingen van onze organisatie. Parallel hieraan maakte de rechtstreekse intake van reparatieverzoeken door onze RGS-partners capaciteit vrij bij onze eigen organisatie. De beweging die we Site-breed voor ogen hadden kon op veel draagvlak van de betrokken medewerkers en de Ondernemingsraad rekenen, maar de kleine structuurwijziging zorgde bij sommigen ook voor onrust. Dit kwam noch de betreffende medewerkers, noch de besluitvorming van de door ons beoogde ontwikkeling ten goede. Daarom besloten we dat het principe 'De klant is van iedereen' onverminderd van kracht blijft, hierover met elkaar in gesprek te blijven en in 2021 op een nieuwe leest verdere stappen in deze te zetten;
- We voorzagen onze voltallige organisatie van digitale visitekaartjes met foto en rechtstreekse contactgegevens, zodat zij letterlijk zichtbaar en aanspreekbaar is;
- Onze 3 bedrijfsfilmpjes ([Ik huur een woning](#), [Samenwerken](#) en [Werken bij Site](#)) zetten we regelmatig in bij relevante nieuwsitems op onze website en Social Media, het werven van versterking voor onze organisatie en presentaties. We gaven daarmee extra kleur aan onze aanspreekbaarheid en DNA;
- Sinds 2017 nemen we deel aan het samenwerkingsverband [Samenwerk@Corporatie](#), dat zich richt op duurzame inzetbaarheid van de medewerkers van haar leden. De samenwerking faciliteert onder meer het uitwisselen en delen van vacatures, scholingsactiviteiten, stages en werkervaringsplaatsen. Gelet op ons belang om, in een snel veranderende corporatiewereld, de juiste mensen op de juiste plek te hebben en te houden, besloten we onze deelname in 2021 voort te zetten;
- Bij een aanspreekbare organisatie past een aanspreekbaar management dat open staat voor inbreng van haar medewerkers. Ondanks het vele thuiswerken gaven we hier ook in 2020 weer invulling aan. Zo werden medewerkers tijdens de nieuwjaarbijeenkomst uitgedaagd te komen met vernieuwende initiatieven die er aan bijdroegen ons werk nog beter te doen. Medewerkers werd ook gevraagd input te leveren voor de evaluatie van de organisatiekoers 'De aanspreekbare organisatie': de uitkomst is dat de koers vanaf de implementatie in 2019 goed in de organisatie is ingebed;
- Ook dachten zij volop mee aan de voorwaarden en wensen om na de intelligente lockdown weer op kantoor te werken. Daarnaast deelden medewerkers en leidinggevendenden in kleine groepjes aan de hand van vragen in zogeheten 'dobbelsestersessies' onder leiding van de directeur-bestuurder hun ervaringen, tips en aandachtspunten met elkaar. In meerdere gevallen leidde dit tot concrete (verbeter)acties;
- Het medewerkersonderzoek dat we lieten uitvoeren biedt ons hopelijk een actueel, breed beeld van de psychosociale arbeidsbelasting in onze organisatie en handvatten om dit waar nodig te verbeteren. De resultaten zijn begin 2021 bekend;

- Om onze eigen organisatie 'fris' en eigentijds te houden en daarnaast vanuit onze rol een bijdrage te leveren aan het adequaat opleiden van jongeren bieden we al jaren optimaal kansen aan WO-, HBO- en MBO-studenten om bij ons af te studeren of een meeloop-stage te volgen. Door COVID-19 waren meeloop-stages vanaf medio maart helaas niet meer mogelijk. Waar nodig verlengden we via [Innovatiehub/Stage.nu](https://www.innovatiehub.nl/stage) wel de stage-overeenkomsten voor studenten die door de beperkende maatregelen vertraging hadden opgelopen bij hun afstudeerproject. Daarnaast:
 - Sloten we een nieuwe overeenkomst met de Innovatiehub/Stage.nu;
 - Besloten we dit jaar niet deel te nemen aan de -dit keer digitale- Stage 10-daagse van Samenwerk@Corporatie;
 - Konden we samen met gemeente Bronckhorst op de valreep van de COVID-19-maatregelen invulling geven aan de internationale vrouwendag door een 'topvrouw in de dop' van het Graafschap College een dagje bij ons in de keuken te laten kijken;
- De directeur-bestuurder en Ondernemingsraad kwamen 7 keer bijeen. Onderwerpen die regelmatig ter tafel kwamen waren het traject 'De klant is van iedereen', RGS bij onderhoud, de COVID-19-maatregelen en de gevolgen daarvan voor huurders en organisatie. De Ondernemingsraad leverde ook input voor de actualisatie van meerjarenkoers Sité 2015-2018, de verbouwing van de begane grond van ons kantoor, het werken met Office 365 en SharePoint. Daarnaast spraken leidinggevenden en Ondernemingsraad over het landelijke onderzoek naar Opgaven & Middelen van de corporatiesector, de werkkostenregeling, het aangescherpte agressieprotocol en de inzet van camerabewaking op de begane grond, ontwikkelingen in de corporatiesector, het medewerkerstevredenheidsonderzoek en de aanpassingen in de vergoedingen voor thuiswerken en woon-werkverkeer.

Risicomanagement & compliance

Algemeen

Om onze opgave te kunnen realiseren moeten we 'in control' zijn. Voorwaarde hiervoor is dat we in staat zijn eventuele risico's adequaat te managen.

Onder 'risico's' verstaan wij 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, waarbij we ons realiseren dat risico's steeds 'gewoner' worden en we als sector moeten leren omgaan met onzekerheden. Tegelijkertijd willen we het risico op misstanden door onze organisatie tot een minimum beperken. Dit vereist dat zij hier constant op alert is.

Voordat de COVID-19-pandemie manifest werd had dit alles al een vaste plek in onze bedrijfsvoering. De kritische factoren in onze eigen bedrijfsonderdelen vormde hiervoor de kapstok, waarbij we ons tegelijkertijd voortdurend bewust waren van strategische, operationele, economische en compliance-risico's die vooral onderhevig zijn aan externe factoren.

Voor ieder risico hadden we in beeld of dit beheersbaar was, of en wat we aan maatregelen ter voorkoming of beheersing inzetten en hoe we dit monitorden. Aan de hand daarvan waren we continu met elkaar in gesprek over de actualiteit van de risico's, de balans tussen risico's nemen en beheersen, de bewaking ervan en het adequaat duiden van de risico's.

Op advies van accountant BDO legden we ook de basis voor het meer doorleven van het risicomanagement door de gehele organisatie. Hiervoor gebruiken we input van collega-corporaties en passen dit aan onze organisatie en opgave aan.

Ondertussen bleven we een conservatief en degelijk financieel beleid voeren. Daarbinnen namen we geen onnodige en onverantwoorde risico's, maar waren we wel in staat kansen en mogelijkheden die zich voordeden, te benutten. De overname van de 117 Mooiland-woningen in Oude IJsselstreek is daar een goed voorbeeld van.

Kritische factoren voor Sité

Vanuit onze twee organisatieonderdelen de 10 voornaamste *kritische factoren* met eventuele risico's bepaald:

- Sité heeft voldoende beeld van de vraag van (toekomstige) woningzoekenden naar een sociale huurwoning (bepalend hierbij: Sité heeft voldoende informatie over de vraag naar woningen in prijs, naar grootte, type, locatie; opgehaalde informatie wordt omgezet in acties);

- Sité heeft 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 Sité aan kunnen kloppen, Sité vraagt naar woonwensen op langere termijn (alleen wanneer woningen moeten worden gerenoveerd/gesloopt moeten worden), opgehaalde informatie wordt omgezet in acties;
- De informatie over het woningbezit maakt effectieve onderhoudsbeslissingen mogelijk;
- Er is voldoende uitvoeringscapaciteit voor onderhoudswerkzaamheden, zodat verbetering van de woningvoorraad tijdig plaatsvindt;
- Ondanks heffingen en beleid van het Rijk beschikt Sité over voldoende middelen om haar 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 Sité 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 Sité de regie en control behoudt over de partners die voor haar werken.

Om te voorkomen dat deze risico's zich daadwerkelijk voordoen of om de impact ervan te beperken zorgen we ervoor dat de risico's en impact ervan goed in beeld houden, de kans minimaal is dat de risico's zich voordoen en we beschikken over adequate risicobeheersmaatregelen.

Strategische, operationele, economische en compliance-risico's

Qua strategische, operationele, economische en compliance-risico's zag ons risicoprofiel er in 2020 als volgt uit:

- *Strategische risico's: politiek*

Politieke ontwikkelingen op lokaal, provinciaal, nationaal en Europees niveau kunnen verstrekkende gevolgen voor ons hebben. Bijvoorbeeld: het beslag op onze kasstromen door overheidsingrepen in het huur- en toewijzingsbeleid, Europese regelgeving op het gebied van staatssteun, de invloed van gemeenten en huurders, de heffing saneringssteun door het ILT (in de periode 2021-2030: bijna € 2.700.000) en de verhuurdersheffing (in 2020 de eerder genoemde ruim € 5.900.000, de komende 10 jaar ruim € 73.400.000). Wat dit laatste betreft maken we op basis van onze investeringen in renovatie en (sloop/)nieuwbouw maximaal gebruik van de mogelijkheid tot mindering op de heffing en maakten we ons met tientallen noordoostelijke corporaties sterk voor behoud van de sloopregeling in krimpregio's en -bij voorkeur- afschaffing van de verhuurdersheffing.

De almaar groeiende heffingen vanuit het Rijk beperken onze investeringscapaciteit en komt onze volkshuisvestelijke opgave niet ten goede zorgen er bovendien voor dat 'Den Haag' de minst draagkrachtigen in onze samenleving onredelijk belast.

Los van de onuitvoerbaarheid en onuitlegbaarheid richting huurders en onze partners hebben we bovendien moeite met de veelvoud aan aanvullende wet- en regelgeving omdat we er van overtuigd zijn dat maatwerk -veel meer dan de generieke overheidsmaatregelen- de juiste oplossing biedt voor de doelgroep die het Rijk met haar wet- en regelgeving voor ogen heeft.

- *Strategische risico's: demografische ontwikkeling*

Sinds 2014 heeft de Achterhoek de status van krimpregio. De bevolkingsontwikkeling verloopt niet lineair en verschilt binnen delen van de regio, maar op totaalniveau -met uitzondering van de gemeente Bronckhorst- neemt het aantal huishoudens de komende jaren nog toe. Vanaf 2030 verwachten we een daling. Daarbinnen daalt het aantal jongeren en stijgt het aantal ouderen. Tegelijkertijd bleef ook in 2020 het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning onverminderd hoog. Ook de externe druk in de regio om extra woningen toe te voegen hield aan. Dit alles vereist creatieve oplossingen, waarbij Sité voortdurend oog heeft voor de balans tussen de korte en lange termijn.

- *Strategische risico's: markt*

Ons bezit waarderen we op marktwaarde in verhuurde staat. Markteffecten, zoals prijsdalingen van vastgoed, hebben daardoor aanzienlijke impact op de waardering van ons bezit. De situatie in 2020 lichten we toe in hoofdstuk 5 van het maatschappelijk jaarverslag en in de jaarrekening.

Ons verkoopbeleid is gericht op de aansluiting tussen onze voorraad en de behoefte van de klant, niet op het genereren van kasstromen. Het effect van ontwikkelingen op de verkoopmarkt op onze beschikbare kasstromen is dan ook beperkt. Tegelijkertijd sturen we op het afbouwen van onze portefeuille bedrijfsronderend goed.

- *Strategische risico's: (interne) organisatie*

Als aanspreekbare verhuurder die doet wat nodig is, 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.

Sité zoekt ook al jaren optimaal aansluiting bij collega-corporaties: om de kwetsbaarheid van onze eigen bedrijfsvoering te beperken, kosten te besparen of gezamenlijk sterk(er) te staan. Evenals in 2019 keken we in deze, meer dan de jaren ervoor, naar hetgeen dit ook voor onszelf iets opleverde. De ACo werd het podium voor woningmarkt en vastgoed, met ProWonen sloten we bilaterale afspraken over ICT, met Wonion bleven we opdrachtgever voor de RGS-samenwerking rond interieur en met tal van noordoostelijke collega's bundelden we de krachten voor een passender overheidsbeleid voor krimpregio's.

- *Operationele risico's: ICT*

Ter vervanging van de ProSiWo-samenwerking met ProWonen en Wonion op ICT-gebied maakten we bilaterale afspraken met ProWonen over de ICT-infrastructuur. Voor beide partijen biedt dit mogelijkheden voor het delen van kennis en beperken van kwetsbaarheid.

Versneld door het thuiswerken van onze organisatie wegens COVID-19 stapten we over op de cloud, zodat we beter toegerust waren op duurzame ICT-oplossingen.

De in 2020 opgestelde Informatie & Automatiseringsvisie voorziet in planning en monitoring van onze ICT-ambities. Jaarlijks actualiseren we dit.

Een aantal jaar geleden analyseerde Deloitte de ICT van ProSiWo en adviseerde ons over benodigde keuzes en maatregelen. Dit gaf ook Sité meer richting en handvatten om bijvoorbeeld databeveiliging op het gewenste niveau te krijgen.

De uitkomsten van de in 2018 door B-able uitgevoerde BIC Health Check plus de bevindingen vanuit ons e-learningstraject rond privacy- en security-awareness uit 2019 gebruikten voor het nader analyseren van onze privacy- en informatiebeveiligingsrisico's. We prioriteerden de volgende risico's: veilig internetgebruik (veilig thuiswerken); continuïteitsmanagement; versleutelen van gegevens; melden beveiligingsincidenten en dossierinzage relaties. Deze voorzagen we van beheersmaatregelen, de monitoring en het toezicht erop.

We constateren dat we technisch in control zijn. Zo ondervonden we bijvoorbeeld geen hinder van de beveiligingsperikelen bij Citrix, eind 2019. Daarnaast is het van belang dat onze organisatie de beveiligings- en privacyrichtlijnen in acht neemt en bewust is van eventuele risico's, zeker gelet op de digitaliseringsslagen om wegens COVID-19 thuis te kunnen werken. Daartoe informeerden we de management en medewerkers continu, onder meer via een vervolg op het e-learning-traject, over relevante ontwikkelingen om ons heen, eventuele privacy- en security-issues intern en hun eigen verantwoordelijkheid in deze. Aandacht voor databeveiliging belegden we ook in het introductieprogramma voor nieuwe medewerkers.

De almaar verdergaande digitaliseringsslagen waren ook aanleiding om de voltallige organisatie een privacyverklaring te laten ondertekenen. Hierin boden we inzicht in benodigde (persoons)gegevens, hoe daar mee om te gaan en welke rechten en plichten daarmee gemoeid zijn.

- *Operationele risico's: vastgoedontwikkeling*

Onze financiële risico's hangen vooral samen met activiteiten op het gebied van vastgoedontwikkeling: renovatie, herontwikkeling, herstructurering, nieuwbouwlocaties en grondposities. Het risico hangt af van de omvang complexiteit van de betreffende projecten en businesscases.

Het waarmaken van onze ambities rond de kwaliteit van ons vastgoed vereist ook komende jaren een fors programma van onderhoud-, renovatie- en (sloop/)nieuwbouw. Periodiek beoordelen we de activiteiten en de bijbehorende financiële risico's aan de hand van de gerealiseerde activiteiten, de voortgang van het project en het restant van de verwachte werkzaamheden.

Hierbij constateerden we in het voorjaar van 2020 dat de planontwikkeling en uitvoering van ons investeringsprogramma door diverse oorzaken stagneerden. Zowel volkshuisvestelijk als financieel is dit niet wenselijk. Daarom maakten we in 2020 pas op de plaats. We stelden het programma tot en met 2022 bij naar realistischer proporties. Parallel daaraan zorgen we ervoor dat we de stroom aan projecten die we vanaf 2023 uitvoeren goed in de steigers zetten. De slagen die we in 2020 maakten qua werkwijze en expertise rond vastgoedsturing en samenwerking met onze vastgoedpartners (zie vorige hierboven) zijn daarbij belangrijke factoren.

- *Economische risico's: renterisico*

De relatief beperkte hoeveelheid vreemd vermogen per VHE is een belangrijke pijler onder onze solide financiële positie. Toch hebben we externe financiering nodig om onze opgave te kunnen realiseren. Omdat de hiermee gemoeide rentes drukken op onze operationele kasstromen sturen we van oudsher op een zo laag mogelijk renterisico. Dit is belegd in ons Treasurystatuut, dat we afgelopen jaar actualiseerden, en het jaarlijkse Treasuryjaarplan. Deze voorzien in risicomijdende bedrijfsvoering die past bij de actuele wet- en regelgeving.

Ook in 2020 was het vreemd vermogen per VHE relatief laag en maakten we geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten.

- *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 Sité kunnen voldoen), te beperken. Daarnaast moeten de financiële instellingen waar Sité zaken mee doet voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Bovenstaande is vastgelegd in ons in Treasurystatuut.

- *Economische risico's: liquiditeitsrisico*

De beschikking over voldoende liquide middelen is voorwaarde om aan onze directe verplichtingen, ongeacht of deze crediteuren of financiële instellingen betreffen, te voldoen. Op diverse manieren borgen we dat we hiertoe altijd in staat zijn. Zo beschikken we over een constante bron van huurinkomsten, spreiden we onze vastgoedprojectuitgaven, hebben we een kredietfaciliteit van € 7.500.000 en bedraagt de maximale hoofdsom van de roll-over-lening € 9.000.000. 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 die er op gericht is het extern aangetrokken geld ook daadwerkelijk uit te geven. Dit bevestigt vooral het belang om als Sité zorgvuldig te sturen op de realisatie van onze vastgoedactiviteiten (zie ook hierboven). Zeker gelet op dit laatste is relevant dat het belang van treasury Sité-breed wordt onderkend. Daartoe besloten we afgelopen jaar het 'product' treasury in de organisatie meer gewicht te geven.

- *Economische risico's: verslaggevingsrisico*

We zijn ons bewust van de risico's en onzekerheden die invloed kunnen hebben op onze verslaggeving richting het Ministerie en de externe toezichthouders. Dit spitst zich met name toe op de toerekening van kosten en enige -niet te voorkomen- 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 van het maatschappelijk jaarverslag 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 taxatieverklaring bij de waardering. Ook op dit terrein anticiperen we zo goed mogelijk op eventuele risico's. In dat kader dachten we ook in 2020 mee met de Raad voor de Jaarverslaggeving.

- *Economische risico's: grondposities*

Afhankelijk van het risicoprofiel waarderen we grondposities op basis van de grondexploitatie, agrarische waarde of externe taxaties. Aanpassingen qua waarde van de grondposities komen voort uit mutaties in planontwikkeling van deze posities, voortschrijdende inzichten en aan- en verkoop. Per tertiaal verantwoordden we via managementrapportages onder meer over de status, het risicoprofiel en de waardeontwikkeling van grondposities.

- *Economische risico's: niet-DAEB-bezit*

Bij onze administratieve scheiding tussen ons DAEB- en niet-DAEB-bezit in 2016 kozen we er nadrukkelijk voor een DAEB-corporatie te zijn en ons primair te focussen op verhuur van woningen aan de laagste inkomens. Wat betreft het niet-DAEB-segment 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 de verkoop van onze commerciële ruimte en dure huurwoningen in het Schouburgblok (Lookwartier Doetinchem) in 2020 en ons principe om 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 interne reglementen en primaire systeem en toetsen we, afhankelijk van de aard van werkzaamheden, continu of periodiek. Onze Proces- & Auditplanning draagt daar aan bij.

Zo voerden we (preventieve) audits uit en toetsen we jaarlijks of onze statuten en interne reglementen of deze nog aansloten op de actuele wet- en regelgeving en onze werkwijzen (zie hierboven).

Daarnaast zijn we voortdurend alert op naderende nieuwe of gewijzigd wetgeving en flexibel genoeg om daar adequaat op te anticiperen.

Tenslotte geldt dat Site ook in 2020 niet vergunningplichtig was ten aanzien van de Warmtewet.

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

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

Waar aan de orde informeren 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.

COVID-19

En toen kwam COVID-19. Dit maakte ons nog eens extra bewust van de noodzaak het risicomanagement goed 'in de vingers' te hebben. En te houden.

Onze kritische factoren en strategische, operationele, economische en compliance-risico's legden we langs de corona-lat. Ervan uitgaande dat de pandemie en de maatregelen om de effecten daarvan te beheersen van langere duur zijn, brachten we voor de periode tot en met 2021 de COVID-19-gerelateerde risico's in beeld op het gebied van samen leven, toekomstgericht, juiste woning, goede prijs, (regionale) samenwerking, ICT, HRM, financiën, governance en juridisch. We classificeerden deze, brachten de eventuele impact in beeld, voorzagen ze van beheersmaatregelen. Periodiek monitorden we op volledigheid, impact en (effect van de) beheersmaatregelen.

Ondanks de onzekere landelijke economische situatie ten gevolge van COVID-19 bleken de risico's voor Site tot nog toe beperkt. In algemene zin constateerden we dat we risico's en de impact daarvan al goed inschatten en dat we door onze een solide bedrijfsvoering en het vermogen snel, flexibel en creatief te handelen bovendien de juiste beheersmaatregelen voorhanden hadden. Hierdoor waren we in staat onze opgave nagenoeg conform onze plannen te realiseren. Ook deden zich in ons werk en bij onze huurders of partners tot nog toe geen situaties voor die impact hebben op onze (financiële) continuïteit en waren er evenmin, al dan niet COVID-19-gerelateerde, risico's die ons noodzaakten Begroting 2020 bij te stellen of een (meerjarige) voorziening op te nemen.

Al deze ingrediënten nemen we mee in de verdere herijking van ons risicomanagement in 2021.

Extern oordeel

De voornaamste punten uit het oordeel van diverse instellingen en partijen die ons functioneren en de presteren beoordeelden:

- BDO gaf een goedkeurende accountantsverklaring over onze jaarstukken 2019 en oordeelde dat onze financiële positie solide was;
- In haar managementletter op basis van de interim-controle 2020 bevestigde BDO bovenstaande en gaf zij aan dat Sité ook qua bedrijfsvoering in control in dat we de verbeterpunten op basis van haar vorige managementletter passend hebben toegepast;
- De Autoriteit woningcorporaties keurde onze verantwoording over 2019 goed en zag geen aanleiding voor interventies;
- Het door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) afgegeven borgingsplafond voorziet onder meer in de aankoop van de Mooiland-woningen in Ulft;
- We kijken positief terug op het gesprek met de accountmanager van het WSW waarin onder meer onze organisatie, regionale ontwikkelingen, onze vastgoedsturing en onze MeerjarenOnderhoudsBegroting de revue passeerden;
- Begin 2020 presenteerde de visitatiecommissie haar [bevindingen](#) over de periode 2015-2018. We scoorden prima gemiddelden: Presteren naar Opgaven en Ambities: een 7.2; Presteren volgens Belanghebbenden: een 7.4; Presteren naar Vermogen: een 7 en voor governance van het maatschappelijk presteren kregen we een 6.7. Daartussen zaten mooie uitschieters voor: betaalbaarheid & beschikbaarheid; wonen, zorg en welzijn; leefbaarheid & participatie. Bijzonder tevreden waren we over de 8 die we van huurders en andere partners kregen als aanspreekbare verhuurder;
- Voor de diverse onderdelen van de Aedes Benchmark verwijzen we naar betreffende passages elders in dit jaarverslag. In algemene zin bevestigen de resultaten grotendeels ons eigen beeld: Sité is goed bezig, maar we zijn nog niet uitgeleerd;
- We leverden input aan het WSW voor de ontwikkeling van een toekomstbestendig borgingsstelsel.

5 Financiële continuïteit

Balans voor resultaatbestemming 2020

Activa (x € 1.000)	31 december 2020	31 december 2019
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	936.775	850.221
02. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	64.400	66.432
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.286	31.248
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.050	2.555
Totaal vastgoedbeleggingen	1.036.511	950.456
Materiële vaste activa		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.906	2.903
Totaal materiële vaste activa	2.906	2.903
Financiële vaste activa		
06. Latente belastingvorderingen	441	545
07. Te vorderen subsidies	-	479
08. Overige vorderingen	176	168
Totaal financiële vaste activa	617	1.192
Totaal vaste activa	1.040.034	954.551
Vlottende activa		
Vorraden		
09. Vastgoed bestemd voor verkoop	-	643
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.337	2.665
Totaal voorraden	1.337	3.308
Vorderingen		
11. Huurdebiteuren	1.170	1.106
12. Latente belastingvorderingen	231	209
13. Overige vorderingen	741	1.919
14. Overlopende activa	1.583	1.521
Totaal vorderingen	3.725	4.755
15. Liquide middelen	2.417	2.427
Totaal vlottende activa	7.479	10.489
Totaal	1.047.513	965.041

Passiva (x € 1.000)	31 december 2020	31 december 2019
Eigen vermogen		
16. Herwaarderingsreserves	491.127	452.933
17. Overige reserves	252.316	237.666
18. Resultaat na belastingen van het boekjaar	55.030	52.844
Totaal eigen vermogen	798.473	743.443
Vorzieningen		
19. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.058	3.327
Totaal voorzieningen	9.058	3.327
Langlopende schulden		
20. Schulden aan banken	196.720	169.597
21. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	30.179	29.423
22. Overige schulden	87	94
Totaal langlopende schulden	226.986	199.114
Kortlopende schulden		
23. Schulden aan banken	5.476	9.326
24. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.802	2.679
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.472	2.361
26. Overlopende passiva	4.246	4.791
Totaal kortlopende schulden	12.996	19.157
Totaal	1.047.513	965.041

Winst- en verliesrekening over 2020

Winst- en Verliesrekening (x € 1000)	2020	2019
27. Huuropbrengsten	52.769	51.470
28. Opbrengsten servicecontracten	2.553	2.364
29. Lasten servicecontracten	2.767	2.551
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.688	4.332
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	20.770	25.633
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.993	7.704
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.104	13.614
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	552	7
34. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	558	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-6	7
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.317	3.899
36. Toegerekende organisatiekosten	112	85
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.559	2.869
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	646	945
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.503	-582
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.446	46.283
40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.346	1.431
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.289	47.132
41. Opbrengst overige activiteiten	496	484
42. Kosten overige activiteiten	560	808
Netto resultaat overige activiteiten	-64	-324
43. Overige organisatiekosten	1.587	1.763
44. Leefbaarheid	701	702
45. Waardeverandering financiële vaste activa en van effecten	8	15
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	5.106	5.375
Saldo financiële baten en lasten	-5.098	-5.360
Resultaat voor belastingen	57.583	53.551
47. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.553	-707
Jaarresultaat na belastingen	55.030	52.844

Kasstroomen volgens directe methode 2020 (x € 1.000)

(x € 1.000)	2020	2019
Geldmiddelen begin boekjaar	2.427	-4.160
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	53.126	51.539
Vergoedingen	2.541	2.265
Overige bedrijfsontvangsten	90	298
Ontvangen interest	-	39
Saldo ingaande kasstromen	55.757	54.141
Betalingen aan werknemers	6.191	6.034
Onderhoudsuitgaven	18.921	22.631
Overige bedrijfsuitgaven	8.221	8.034
Betaalde interest	5.381	5.579
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	58	79
Verhuurdersheffing	4.803	5.643
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	224	260
Vennootschapsbelasting	2.298	834
Saldo uitgaande kasstroom	46.097	49.094
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.660	5.047
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.646	2.199
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	647	1.684
Verkoopontvangsten grond	582	7
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	6.875	3.890
Mva uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	11.780	1.250
Verbeteruitgaven	5.292	7.768
Aankoop	22.390	3.311
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	1.261
Sloopuitgaven	-	141
Investerings overig	357	205
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	39.819	13.936
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-32.944	-10.046
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	35.600	20.700
Saldo ingaande kasstromen	35.600	20.700
Aflossing geborgde leningen	12.326	9.114
Saldo uitgaande kasstromen	12.326	9.114
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.274	11.586
Toename (afname) van geldmiddelen	-10	6.587
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.417	2.427
Geldmiddelen vanuit schulden aan kredietinstellingen	-	-
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	2.417	2.427

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een verder aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. 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 € 84.522.000 toegenomen naar een waarde van € 1.001.175.000. Dit betreft een waarde groei van 9,22%.

De positieve waardeontwikkeling is naast de aankopen 2020 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 € 37.779.000 toegenomen naar een waarde van € 505.318.000. Dit betreft een stijging van 8,79%.

Ten opzichte van de beleidswaarde 2019 gelden voor de afslagen Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, en Beheer en onderhoud de onderstaande afwijkingen:

- Beschikbaarheid: Waar in 2019 nog sprake was van 3% overdrachtsbelasting op peildatum en in de eindwaarde, is er in 2020 sprake van 3% op peildatum en 9% in de eindwaarde. Dit heeft gevolgen voor de beschikbaarheid. Daarnaast moet volgens het handboek voor de bepaling van de eindwaarde gerekend worden met de methodiek kasstromen en niet met exit-yield zoals gehanteerd in de marktwaardering.
- Betaalbaarheid: De hogere afslag voor de betaalbaarheid heeft onder andere te maken dat de markthuren in 2020 sterker zijn gestegen dan de streefhuren. Tevens is er sprake van een methodische wijziging waarbij voor DAEB eenheden de streefhuur wordt afgetopt op de liberalisatiegrens. Hierdoor neemt de huurstroom(potentie) af.
- 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 2020.

Begroting 2021 – 2030

Algemeen

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de Begroting 2021 en de Meerjarenverkenning 2022-2030. De Raad van Commissarissen heeft op 9 december 2020 de Begroting 2021 goedgekeurd en kennisgenomen van de Meerjarenverkenning 2022-2030.

Enkele gegevens over 2021

Voor de huuropbrengsten is Sité in 2021 uitgegaan van een huurstijging van 1.1%, wat relateert in een totale opbrengst van € 54.8 miljoen. De verwachte kasstroom uit verkoop is begroot op € 3.2 miljoen.

De heffingen vanuit de overheid heeft Sité begroot op € 7.2 miljoen. Deze bestaan uit de verhuurderheffing, heffing saneringssteun, 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 2021 begroot op € 17.5 miljoen tegen € 17.5 miljoen begroot 2020. In 2021 is er sprake van een daling m.b.t. de vennootschapsbelasting en overige bedrijfslasten en een stijging van de servicecontracten en personeelskosten. In begroting 2021 en meerjarenverkenning 2022 – 2030 is gerekend met 88,80 fte ultimo 2021.

Het onderhoud bestaat uit het regulier onderhoud en het onderhoudscomponent vanuit renovatie en planmatig plus. Voor 2021 is het regulier onderhoud begroot op € 11.3 miljoen (begroot 2020 € 9.6 miljoen) en voor het onderhoudscomponent € 12.6 miljoen (begroot 2020 € 11.5 miljoen).

Voor de waardeveranderingen van de marktwaarde in verhuurde staat heeft Sité zich gebaseerd op de ontwikkeling in 2020 en de verwachtingen die zijn gepubliceerd door instanties.

De financiële baten en lasten zijn voor 2021 begroot op € 5.1 miljoen (begroot 2020 € 5.2 miljoen). Ondanks het aantrekken van nieuwe financiering is er sprake van een daling van de rente.

Het verwachte resultaat over 2021 is € 10.4 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)	2021	2022	2023	2024	2025
Voorgenomen investeringen					
Nieuwbouw/sloop	10.749	26.993	21.359	8.343	8.552
Aankopen	1.823	1.308	1.334	1.361	1.196
Terugkoop Koopgarant	1.276	1.308	1.185	1.433	1.239
Renovatie	8.546	10.464	16.582	12.777	10.657
Investering overig	2.101	1532	1301	1162	1192
Investering t.d.v. exploitatie	430	72	78	193	118
Totaal	24.925	41.677	41.839	25.269	22.954

Wijze van financiering:

(bedragen x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025
Wijze van financiering					
Operationeel (inclusief rente)	4.688	5.841	11.282	8.887	10.517
Verkopen	4.680	2.552	2.087	2.337	2.078
Leningen (nieuwe leningen-/-aflossing)	17.636	33.100	28.454	14.077	10.318
Totaal	27.004	41.493	41.823	25.301	22.913

Bovenstaande houdt in dat 26% van de voorgenomen investeringen wordt gefinancierd uit de operationele kasstroom, 9% door verkoop en 65% door leningen.

Jaarresultaat & eigen vermogen

Op basis van onder andere genoemde uitgangspunten is het verwachte resultaat en de verwachte totale reserve over de periode 2021 – 2025 als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025
Resultaat na belastingen	10.356	-8.965	652	11.676	20.298
Ontwikkeling reserve	771.103	762.138	762.780	774.466	794.764

Kengetallen

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

Kengetal	2021	2022	2023	2024	2025
Schuld per gewogen vhe	26.700	30.300	33.400	34.900	35.900
ICR	1.91	2.18	3.28	2.78	3.09
Solvabiliteit	55%	50%	47%	45%	45%
LTV	43%	48%	52%	54%	54%
Dekkingsratio Autoriteit woningcorporaties	26%	29%	30%	30%	29%
Onderpandratio WSW	27%	29%	30%	30%	30%

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

Treasury

Site heeft een treasurycommissie die bijeenkomt om de financiële- en risicopositie te monitoren en acties op het gebied van treasury te bespreken. 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, met daarin een terugblik op het afgelopen jaar en een vooruitblik op het komende jaar.

Leningenportefeuille

De totale leningenportefeuille is ultimo 2020 € 202.196.000, waarvan € 196.720.000 langlopend en € 5.476.000 kortlopend. De gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is 2.51% (2019: 2.99%). In 2020 zijn vier nieuwe leningen gestort voor in totaal € 35.600.000 en er is voor € 12.327.000 aan leningen afgelost. Dit betreft voor € 3.000.000 mutatie flex roll-over, € 2.194.000 reguliere aflossingen, € 133.000 vervroegde aflossing en voor € 7.000.000 eindaflossing. Deze € 7.000.000 is geherfinancierd. Daarnaast is gebruik gemaakt van de flex roll-over. Deze is in 2020 opgenomen voor het bedrag van € 6.000.000.

Kredietfaciliteit

De kredietfaciliteit bij de huisbankier Rabobank is ultimo 2020 € 7.500.000 voor rekening-courant. De voorwaarde voor deze kredietfaciliteit is dat er voldoende WSW-borgingsruimte is.

Vervroegde aflossingen

In 2020 is één lening vervroegd afgelost met een schuldrestant van € 133.000 en een rente van 4,57%.

Renteconversies

In 2020 hebben -naast de gebruikelijke conversies van de roll-over-leningen- twee renteconversies plaatsgevonden. In onderstaande tabel zijn de modaliteiten weergegeven:

Renteconversies in 2020		
Omschrijving	Modaliteiten	Modaliteiten
Geldgever	NWB	BNG
Hoofdsom	€ 1.419.083	€ 891.771
Rentepercentage oud	4.245%	4.69%
Rentepercentage nieuw	-/- 0.07%	0.15%
Conversiedatum	1 april 2020	1 augustus 2020
Rente looptijd	10 jaar	10 jaar
Type lening	Annuïtair	Fixe

Nieuwe leningen

In 2020 zijn vier leningen aangetrokken waarbij één lening al in 2019 is vastgelegd met stortingsdatum in 2020. In onderstaande tabel zijn de leningen weergegeven:

Nieuwe leningen in 2020				
<i>Omschrijving</i>	<i>Modaliteiten</i>	<i>Modaliteiten</i>	<i>Modaliteiten</i>	<i>Modaliteiten</i>
Geldgever	BNG	BNG	NWB	ACHMEA
Hoofdsom	€ 7.000.000	€ 8.600.000	€ 9.000.000	€ 11.000.000
Rentepercentage	0.713%	0.837%	0.506%	0.378%
Stortingsdatum	15 januari 2020	26 februari 2020	15 juli 2020	29 december 2020
Looptijd lening	20 jaar	23 jaar	50 jaar	28 jaar, 4 mnd.
Rente looptijd	20 jaar	23 jaar	50 jaar	28 jaar, 4 mnd.
Type lening	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe

Deelnemingen

Verenigingen van Eigenaren

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

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

Op 31 december 2020 maakte Sité deel uit van 31 Verenigingen van Eigenaren (VvE). Het beheer van de complexen is aan externe partijen uitbesteed. In onderstaand overzicht is de totale reservering en het aandeel hierin van Sité per VvE opgenomen. Bij het opstellen van de jaarrekening waren de jaarcijfers van de desbetreffende VvE over 2020 nog niet beschikbaar. Daarom is Sité uitgegaan van de reservering ultimo 2019. Het reservefonds is opgenomen tegen nominale waarde.

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

Naam vereniging van eigenaren (VvE)	Reservefonds per 31-12-2019	Reservefonds Sité-aandeel (31-12-2019)	Reservefonds Sité-aandeel in %
VvE Bizetlaan 22-84	205.815	179.336	87%
VvE Verdilaan 16-78	214.493	192.816	90%
VvE Verdilaan 80-142	163.689	126.685	77%
VvE Ed. Schilderinkstraat 132-282	793.191	737.010	92%
VvE Ed. Schilderinkstraat 21-77	246.846	237.903	97%
VvE Houtsmastraat 13-91	400.358	373.819	93%
VvE Houtsmastraat 160-246	491.141	466.281	95%
VvE Ed. Schilderinkstraat 308-356	295.440	260.995	88%
VvE Houtsmastraat 2-48	259.788	249.868	96%
VvE Heezenpoort	81.464	64.576	79%
VvE Dr. Hubernoodtpad	82.051	54.824	67%
VvE Hamburgerpoort	29.751	20.826	70%
VvE Hof van Thebe	65.613	50.275	77%
VvE Schouwburgplein	42.269	12.913	30%
VvE De Grutborgh	122.033	101.287	83%
VvE Dichterseweg	92.675	81.198	88%
VvE Lookwartier hoofdsplitsing	13.615	2.309	17%
VvE Krommenark	37.358	21.368	57%
VvE Huberroos	26.640	21.586	81%
VvE 't Ganderije I	43.782	23.006	53%
VvE 't Ganderije II	26.204	17.878	68%
VvE A.G. Noijweg	2.052	1.242	61%
VvE De Silo	196.292	132.836	71%
VvE Lookwartier Emmerich bog	17.364	6.140	35%
VvE Lookwart Emmerich woningen	33.333	14.773	44%
VvE Lookwartier Groenlo	32.257	32.257	100%
VvE Lookwartier Anholt	22.124	22.124	100%
VvE Lookwartier Zutphen	31.994	17.877	33%
VvE Lookwartier parkeerplaatsen	943	617	65%
VvE Iseldoks	15.391	2.166	14%
VvE Dennenweg parkeerplaatsen	1.159	366	32%

Verbonden ondernemingen

Op 31 december 2020 heeft Sité 31 verbonden ondernemingen. Het gaat om 31 Verenigingen van Eigenaren (VvE). In Artikel 5 en Artikel 14 van de statuten van Sité is de onafhankelijkheid van bestuur en Raad van Commissarissen opgenomen. Naast deze 31 verbonden ondernemingen heeft Sité ook samenwerkingsverband met Thuis in de Achterhoek (TidA).

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 marktrentes te volgen. Sité maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Sité loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken 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.

6 Verslag van de Ondernemingsraad

In 2020 was er 7 keer regulier formeel overleg tussen de OR en de directeur-bestuurder, in april betrof het een informeel overleg in verband met de actualiteit van de coronacrisis. In juni hebben we het jaarlijkse overleg tussen de OR en de RvC gehouden. Aan het einde van het jaar hebben we, in het kader van Artikel 24 van de WOR, een informeel overleg met elkaar gehad.

Thema OR

Stapsgewijs pakt de OR per jaar een thema op, voor 2020 was het thema "de aanspreekbare OR", dit past goed bij de wijze hoe Site zich profileert als de aanspreekbare verhuurder en de vernieuwde visie op klantontvangst. We zijn allemaal ambassadeur en aanspreekbaar, daarom sluit dit goed aan bij de rest van de organisatie. De voltallige OR zou half mei op een tweedaagse OR-training gaan, waarbij de Wet op de Ondernemingsraden (WOR), de rol van de OR binnen de organisatie en de raadpleging achterban verder zou worden uitgediept. Helaas kon deze cursus wegens COVID-19 niet doorgang vinden. Wel hebben wij met onze externe eigen adviseur de draad verder opgepakt en besproken hoe wij onze rol verder vorm konden geven met het bestuur en de achterban.

Organisatieontwikkeling

o *De aanspreekbare organisatie*

In 2020 werd de vernieuwde visie op de klantbenadering verder uitgewerkt door middel van het organisatieplan 'De aanspreekbare organisatie. De koers van Site en de uitwerking in de kadernotitie gingen daaraan vooraf.

In april is de OR bijgepraat door de directeur-bestuurder over het voorgestelde traject van onze Klantenservice. De inrichting van Klantenservice wordt aangepast door iedereen binnen de organisatie verantwoordelijk te maken voor de klantvraag.

Als OR zijn wij in eerste instantie bijgepraat door de manager Ontwikkeling & Wonen over de doorontwikkeling van Klantenservice, dit is vervolgens nader toegelicht door de teamleider Wonen. De rest van de organisatie en directe medewerkers van Klantenservice zijn in deze periode geïnformeerd over de nieuwe visie op het thema klantbenadering.

De OR heeft in deze periode de voorgestelde verandering nauwlettend gevolgd met oog voor zorgvuldigheid en aandacht voor de individuele medewerker, daarbij rekening houdend met het bedrijfsbelang. Hierin hebben wij zowel individuele als groeps gesprekken gehad met de betreffende medewerkers en met onze eigen adviseur.

Medio juli heeft de OR de eerste adviesaanvraag ontvangen. De OR heeft in een overleg met de directeur-bestuurder laten weten geen advies te kunnen geven aan het voorstel 'Doorontwikkeling klantenservice'. Wij waren van mening dat het voorstel nog onvolledig en daardoor niet advieswaardig was. We hebben verzocht het advies op te schorten zodat er ruimte is om de adviesaanvraag aan te vullen.

Als belangrijkste aandachtspunten hebben wij meegegeven onvoldoende overtuigd te zijn van de nieuwe structuur van Klantenservice in samenhang met in de organisatie en de uitoefening van het plan in de praktijk. Het pakket sociale afspraken was niet volledig en het moment van besluitvorming en inwerkingtreding ten tijde van COVID-19 in combinatie met de veranderde werkomstandigheden was niet gunstig. We hebben daarbij geadviseerd de CAO te volgen en in overleg te gaan met de vakbonden. Dit hebben wij vervolgens in een brief aan de directeur-bestuurder medegedeeld.

De directeur-bestuurder heeft de adviesaanvraag op de punten in uitwerking/betekenis voor de organisatie verder uitgewerkt en de sociale maatwerkafspraken verder toegelicht.

Hiervan ontvingen wij eind september een aanvulling in de adviesaanvraag met uitwerkingen op hoofdlijnen en sociale maatwerkafspraken. Als reactie op deze aanvulling hebben wij advies gegeven dat de uitwerking op hoofdlijnen beter binnen de afdelingen gedeeld zou moeten worden, het moment in tijden van COVID-19 en hoge werkdruk op de afdelingen niet goed gekozen is en dat er overleg zou moeten zijn met de vakbonden over passendheid van functies waardoor de adviesaanvraag nu niet advieswaardig is.

In een extra ingelast overleg heeft de directeur-bestuurder begin oktober laten weten pas op de plaats te maken in de doorontwikkeling van de organisatie.

Wij hebben daarvoor onze waardering naar de directeur-bestuurder uitgesproken. Als OR hebben wij het volste vertrouwen in een verdere samenwerking met de directeur-bestuurder en staan nog steeds achter het optimaliseren van het behandelen van de klantvraag en een verdere professionalisering daarin.

- *COVID-19*

In ons overleg is het thema rond Corona en de nieuwe manier van werken regelmatig voorbij gekomen. Wij hebben constant oog gehad voor het bedrijfsbelang, het belang van de huurder, maar uiteraard ook voor de medewerkers. Hierin hebben we samen een goede manier van werken kunnen vinden op een manier hoe het ook kan. Ons kantoor is beperkt open geweest zonder de klantvraag onvoldoende te kunnen behandelen. Daarbij hebben wij oog gehad voor zowel de lichamelijke als psychische belasting bij de nieuwe manier van werken. De organisatie heeft alles ingezet om het werkbaar te laten zijn, door thuiswerk zoveel mogelijk te faciliteren en te ondersteunen, het kantoor anders in te richten, teams zo samen te stellen dat er voldoende afstand is en niet te vergeten is er een versnelling in de digitaliseringslag gemaakt.

- *MTO*

In 2020 is het medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgerold onder alle medewerkers van Site. We hebben de resultaten van het onderzoek nog niet binnen en zullen dit voor begin 2021 op de agenda zetten.

RvC

In juni hebben wij het jaarlijks informeel overleg met de RvC gehad. Wegens COVID-19 vond dit digitaal plaats. Als thema's hebben wij het functioneren van de directeur-bestuurder kunnen bespreken en hoe Site in tijden van COVID-19 functioneert. Verder hebben wij goede tips ontvangen om onze rol als aanspreekbare OR verder vorm te kunnen geven.

De zittingstermijn van mevrouw Van Atteveld en de heer De Jaeger loopt in 2021 af, Als OR hebben wij advies gegeven beide Commissarissen te herbenoemen voor een 2^e termijn. Wegens bewezen diensten, kennis en kunde zijn zij zeer waardevol gebleken voor onze organisatie en zijn wij blij dat ze zich beschikbaar stellen voor de 2^e termijn.

Afscheid OR-lid

Aan het einde van dit jaar heeft André Morsink afscheid genomen van de OR. Wij zijn hem zeer dankbaar voor zijn weloverwogen en goede inbreng in de OR. Voor het nieuwe jaar zijn wij op zoek naar een nieuw lid. Hiervoor hebben wij reeds enkele kandidaten binnen de organisatie benaderd.

7 Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) legt overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving, zoals de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties, separaat verantwoording af over zijn functioneren in 2020.

De bevoegdheden en taken van de RvC zijn vastgelegd in de [statuten van Sité, het Reglement voor de Raad van Commissarissen van Sité Woondiensten](#) (hierna: Reglement RvC) en de procuratieregeling van Sité. Samengevat zijn deze als volgt:

- Toezicht op het gevoerde beleid, de werking en integriteit van de interne controle en risicobeheersingssystemen, de ingestelde procedures en de algemene gang van zaken bij Sité;
- Toetsing van bovengenoemde elementen aan de door Sité gestelde sociale en maatschappelijke opgaven;
- Besluitvorming over jaar- en meerjarendoelstellingen, de strategie om deze doelstellingen te realiseren en de parameters om de behaalde resultaten te kunnen meten;
- Advisering van de directeur-bestuurder;
- Functie van werkgever van de directeur-bestuurder namens de stichting.

Het Reglement RvC bevat ook specifieke richtlijnen voor de samenstelling, profiel, benoeming, aftreden, vergoedingen, vergaderingen, informatie, continuïteit van de directeur-bestuurder, 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 toezichtskader (zie verder onder 'Kaders voor het toezicht: *IJkpunten van toezicht*').

De RvC hecht aan goed, verantwoord en transparant bestuur en het interne toezicht daarop en constateert dat daarbij de Governancecode Woningcorporaties grotendeels overeenkomstig te hebben toegepast. De RvC verantwoordt zich in dit verslag over het afwijken op de Governancecode Woningcorporaties.

Samenstelling

Conform de statuten en het Reglement RvC bestond de RvC in 2020 uit vijf leden. Zij zijn elk benoemd voor een periode van vier jaar met de mogelijkheid om daarna maximaal nog één keer voor vier jaar te worden herbenoemd.

De RvC kende in 2020 geen personele wijzigingen. Met inachtneming van zijn samenstelling en de evenwichtigheid en verscheidenheid daarvan, alsmede de daarvoor geldende bepalingen uit de Governancecode, Woningwet, een positief advies van de Ondernemingsraad en een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, bekrachtigde de RvC wel zijn voorgenomen besluit uit 2019 tot een tweede zittingstermijn van de heer Koster per 24 mei en benoemde hij de heer De Jaeger en mevrouw Van Atteveld voor een tweede termijn per -respectievelijk- 7 april 2021 en 12 april 2021.

Gelet op het aanstaande vertrek van de heer Gries als Commissaris bij Sité besloot de RvC dat de heer De Jaeger hem in maart 2021 opvolgt als voorzitter van de RvC.

Per 31 december 2020 was de samenstelling van de RvC als volgt:

- Mevrouw Lettie van Atteveld (1957)
 - Aanvang eerste termijn per 12 april 2017, tweede termijn eindigend per 12 april 2025 (niet herbenoembaar).
 - Functie in RvC: lid RvC, voorzitter Auditcommissie, aanspreekpunt Ondernemingsraad.
 - Beroep: zorgbestuurder.
 - Relevante nevenfuncties in 2020: lid Raad van Commissarissen IZER (huisartsencoöperatie), lid Raad van Toezicht Stichting De Waarden (onderwijs), lid Raad van Commissarissen Stichting Servatius (sociale woningbouw), lid NVTZ, (Nederlandse Vereniging van Toezichthouders in de Zorg).
 - Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2020: 69 (verplicht tot en met 2020: 18).
- De heer Mike Gries (1970)
 - Aanvang tweede termijn per 23 maart 2017, eindigend op 23 maart 2021 (niet herbenoembaar).
 - Functie in RvC: voorzitter RvC, lid RvC op voordracht van bewonersvereniging Siverder, lid Renumeratiecommissie, aanspreekpunt Ondernemingsraad.
 - Beroep: managing director voor de Benelux bij Kinly, zelfstandig ondernemer Side by Side Result BV.
 - Relevante nevenfuncties in 2020: geen.
 - Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2020: 31 (verplicht tot en met 2020: 30).

- Mevrouw José Hendriksen (1959)
 - Aanvang eerste termijn per 19 maart 2015, tweede termijn eindigend per 20 maart 2023 (niet herbenoembaar).
 - Functie in RvC: lid (vanaf 8 april 2017 op voordracht van bewonersvereniging Siverder), voorzitter Renumeratiecommissie.
 - Beroep: directeur-bestuurder Stichting Stimulansz.
 - Relevante nevenfuncties in 2020: lid Raad van Toezicht IVN (Instituut voor natuureducatie en duurzaamheid), non executive board-member bij FEE Global (Foundation for Environmental Education), QQ bij stichting JIM, lid Raad van Commissarissen Spectrum (Arnhem).
 - Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2020: 34 (verplicht tot en met 2020: 29).

- De heer Edo de Jaeger (1958)
 - Aanvang eerste termijn per 7 april 2017, tweede termijn eindigend per 7 april 2025 (niet herbenoembaar).
 - Functie in RvC: lid RvC.
 - Beroep: voorzitter Raad van Bestuur ROC van Amsterdam-Flevoland.
 - Relevante nevenfuncties in 2020: vicevoorzitter Politieonderwijsraad (POR), voorzitter Raad van Commissarissen Onze Huisartsen BV, lid Raad van Advies van DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs), voorzitter Raad van Commissarissen Huisartsenpost Oost-Brabant.
 - Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2020: 20 (verplicht tot en met 2020: 18).

- De heer Steven Koster (1977)
 - Aanvang eerste termijn per 24 mei 2016, tweede termijn eindigend per 24 mei 2024 (niet herbenoembaar).
 - Functie in RvC: lid RvC, lid Auditcommissie.
 - Beroep: senior adviseur Strategie en Portefeuille bij woningcorporatie Woonstede.
 - Relevante nevenfuncties in 2020: geen.
 - Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2020: 96.5 (verplicht tot en met 2020: 23).

De RvC stelde conform het hierop in 2020 aangescherpte Reglement RvC vast dat bij de 2 nieuwe toezichthoudende functies van mevrouw Hendriksen geen sprake is van tegenstrijdig belang en dat zij ook voldoen aan de in het Reglement RvC vastgelegde criteria.

Met inachtneming van bovenstaande is de RvC van oordeel dat alle Commissarissen in 2020 onafhankelijk waren conform de criteria die uitgebreid zijn omschreven in de Governancecode en Woningwet en Sité in zijn statuten en reglementen heeft vastgelegd. Alle Commissarissen waren in 2020 lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

De RvC stelde zijn rooster van aftreden voor 2021 vast en plaatste dit op de [website](#) van Sité.

Taakverdeling

De RvC werkte in 2020 met de volgende commissies:

- Auditcommissie (mevrouw Van Atteveld en de heer Koster);
- Renumeratiecommissie (de heer Gries en mevrouw Hendriksen);
- Vaste vertegenwoordiging voor zowel het overleg met bewonersvereniging Siverder (de heer Gries en mevrouw Hendriksen) als met de Ondernemingsraad (mevrouw Van Atteveld en de heer Gries);
- Werving- & selectiecommissie, ingesteld voor het werven van een nieuwe Commissaris in 2021 (de heer De Jaeger en de heer Koster). Zie ook hieronder.

Verder hield de RvC zoveel mogelijk collectief en collegiaal toezicht zonder vaste taakverdeling.

Werkzaamheden

Ook voor de RvC was 2020 een ander jaar dan anders. Overeenkomstig de lijn van de organisatie vergaderde de RvC wegens de COVID-19-richtlijnen waar mogelijk digitaal en kwam hij waar nodig fysiek bij elkaar. Aan het eind van het jaar constateerde de Commissarissen dat het digitale vergaderen wennen was, maar het adequaat toezicht houden niet in de weg heeft gestaan.

- *RvC-bijeenkomsten*

Naast de 4 digitale formele RvC-vergaderingen kwam de RvC twee aaneensluitende studiedagen na de zomer in een informele setting fysiek bijeen. Ten gevolge van de COVID-19-maatregelen verviel de voor het voorjaar geplande studiedag.

- *Bewonersvereniging Siverder*

De RvC en het bestuur van bewonersvereniging Siverder spanden zich in om hun relatie verder uit te bouwen en zetten dit met kracht voort in 2021. Dit geldt voor zowel de relatie tussen Siverder en de huurderscommissarissen als die tussen Siverder en de voltallige RvC. Zo startten zij in 2020 de gezamenlijke werving van een nieuwe huurderscommissaris (zie 'Werving nieuwe Commissaris') en kwamen zij diverse keren in wisselende samenstelling zowel digitaal als fysiek bijeen. In de zomer spraken de huurderscommissarissen en Siverder onder meer over betaalbaarheid en ons streefhurenbeleid. In het najaar bespraken de voltallige RvC en Siverder de aankoop van de Mooiland-woningen in de gemeente Oude IJsselstreek en de bemensing van de nieuwe huurderszetel en bestaande huurderszetel. Ten aanzien van dit laatste besloot Siverder de huurderszetel van mevrouw Hendriksen met ingang van maart 2021 tot haar aftreden als Commissaris in 2023 te verlengen.

De RvC is blij dat het bestuur van Siverder in 2020 weer op volle sterkte was en een krachtig en constructief kritisch geluid liet horen.

- *Auditcommissie*

De Auditcommissie kwam 3 keer bij elkaar gaf de RvC een positief advies ten aanzien van de besluitvorming over de jaarstukken 2019, Begroting 2021, de geactualiseerde normen in het investeringsstatuut, het Treasurystatuut en het Treasuryjaarplan 2021. Verder besprak de Auditcommissie het accountantsverslag van BDO op basis van haar eindejaarcontrole 2019, de Proces- & Auditplanning 2020, de managementletter van BDO op basis van haar interim-controle 2020 en diverse brieven van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW. Ten aanzien van al deze punten was de Auditcommissie tevreden over de stukken en prestaties van de organisatie en het externe oordeel.

- *Werkgeverschap & Renumeratiecommissie*

De formele beoordeling van de directeur-bestuurder over 2020 door de RvC bij monde van de Renumeratiecommissie staat gepland voor begin 2021. Eventuele gevolgen voor de salariering van de directeur-bestuurder zullen passen binnen de Wet Normering Topinkomens (semi)publieke sector (WNT). De bezoldiging in 2020 wordt toegelicht in de jaarrekening van Sité ('Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen'). Sité verstrekt de directeur-bestuurder onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Conform de Governancecode moeten bestuurders van woningcorporaties in drie jaar (2018-2021) 108 PE-punten behalen. Het totaal aantal behaalde punten van de directeur-bestuurder is 178, waarvan 151 in 2020.

Relevante nevenfuncties van de directeur-bestuurder in 2020: lid thematafel Wonen & Vastgoed en lid Achterhoek Board (beiden 8RHK Ambassadeurs), lid Adviesraad Doetinchemse Uitdaging, lid Comité van Aanbeveling Stichting Present Doetinchem.

- *Jaarlijks informeel overleg met de Ondernemingsraad*

In hun jaarlijkse informele overleg spraken een delegatie van de RvC en de Ondernemingsraad uitvoerig over de gevolgen van de COVID-19-maatregelen voor de economische situatie van huurders, het functioneren van de organisatie en de wijze waarop Sité -onder meer via maatwerk- haar medewerkers ondersteunt en faciliteert om thuis of juist op kantoor te kunnen werken. Ook het functioneren van de directeur-bestuurder kwam ter sprake, evenals de wijze waarop zij de organisatie uitdaagt de opgave van Sité meer vanuit huurdersperspectief te benaderen.

Gelet op het belang hiervan voor huurders en de organisatie vroeg de Ondernemingsraad de RvC ook aandacht te hebben voor Resultaatgerichte Samenwerking (RGS). De RvC wordt hierover aan de hand van managementrapportages op de hoogte gehouden en komt hier in het volgende informele overleg met de Ondernemingsraad op terug.

Wat betreft zowel de RvC als de Ondernemingsraad is de communicatie tussen de Ondernemingsraad en haar 'achterban' komende periode een aandachtspunt.

De overige Commissarissen zijn zowel mondeling als schriftelijk over het overleg met de Ondernemingsraad geïnformeerd. De RvC onderschrijft het positieve oordeel van de

Ondernemingsraad over het functioneren van de directeur-bestuurder en de wijze waarop de organisatie invulling heeft gegeven aan de COVID-19-maatregelen.

- *Zelfevaluatie RvC*

In de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC werd in algemene zin geconstateerd dat de Commissarissen onderling en ook met de directeur-bestuurder consensus hebben over het functioneren van de RvC. De voornaamste bespreekpunten naar aanleiding van de enquête die de externe begeleider vooraf had uitgezet, waren:

- Het streven van de RvC om qua samenstelling een afspiegeling te zijn van de samenleving en huurders van Site;
- De kennis van en het toezicht op de wijze waarop medewerkers (vermoedens van) non-compliance kunnen melden;
- Opvatting RvC over het rechtstreekse contact tussen RvC en externe stakeholders (zie ook 'Inhoud van het toezicht').

Waar aan de orde maakten de RvC en directeur-bestuurder vervolgsafspraken, die inmiddels allemaal zijn afgehandeld of geborgd.

- *Studietweedaagse*

De studietweedaagse was het moment waarop de RvC -en zoals gebruikelijk ook het MT- elkaar 'fysiek' troffen om informeel met elkaar van gedachten te wisselen. Naast de zelfevaluatie van de RvC bespraken zij onder leiding van het MT de kadernotitie voor volgend kalenderjaar. Het inbrengen van een spelelement zorgde voor de levendige discussie waar deze jaarlijkse tweedaagse zich zo goed voor leent.

Op verzoek van de RvC werd daarnaast uitgebreid stilgestaan bij twee majeure onderwerpen in het werk van Site: de woningmarkt en wonen en zorg. Voor dit laatste onderwerp was Marie-Antoinette Bäckes-Kapteijn uitgenodigd. Als voormalig Commissaris was zij al bekend met Site. Door haar jarenlange ervaring en huidige rol als coördinator radicale vernieuwing in de verpleeghuiszorg, wist zij de RvC en het MT te inspireren over wat er nodig is om de steeds groter wordende groep zorgbehoevenden van de juiste zorg en woonruimte te voorzien. Haar boodschap dat het 'systeem' daarbij ondergeschikt moet zijn aan de vraag "Wat heeft deze persoon nodig?" bevestigde het vertrouwen dat Site, als aanspreekbare verhuurder die doet wat nodig is, de juiste weg bewandelt.

De woningmarkt raakt zowel de verhuurbaarheid van de woningen als het investeringsprogramma van Site en is voor de RvC daarom een belangrijk onderwerp. Het MT praatte de RvC bij over de actuele feiten. Aan de hand daarvan spraken ze over de visie van Site op het benodigd aantal extra woningen in haar werkgebied en de visies van beide gemeenten op krimp van de bevolking.

In het verlengde hiervan is een portefeuilleplan met toetsingskader in de maak op basis waarvan de organisatie investeringsbesluiten rond vastgoedontwikkeling kan toetsen aan de 'big picture' van totale nieuwbouwpoging, renovatieopgave, CO₂-reductie, et cetera. Aan de hand daarvan kunnen de organisatie en RvC nog beter het gesprek met elkaar voeren over keuzen en dilemma's in deze.

- *Werving nieuwe Commissaris*

Op 22 maart 2021 eindigt de tweede en laatste zittingstermijn van de heer Gries als Commissaris bij Site. Hierdoor wordt 1 van de 2 huurderszetels vacant.

De RvC en bewonersvereniging Siverder besloten gezamenlijk, met de directeur-bestuurder als adviseur, een nieuwe huurderscommissaris te werven. De intentie om de goede relatie tussen de RvC en Siverder te verstevigen kwam terug in het profiel dat ze daartoe opstelden. Onder begeleiding van een extern bureau dat de werving verzorgt streeft de RvC er naar in het eerste kwartaal van 2021 het voorgenomen besluit tot benoeming van de Commissaris te nemen.

Kaders voor het toezicht: IJkpunten van toezicht

Aanvullend op de Governancecode, de statuten en het Reglement RvC hield de RvC toezicht aan de hand van *IJkpunten van toezicht*. Essentieel hierbij is de opvatting dat de RvC toezicht houdt op het ontwikkelen en realiseren van de maatschappelijke opgave van Site: voorzien in betaalbare en goede woonruimte voor minder kansrijke woningzoekenden, voorzien in passende woonruimte voor bijzondere doelgroepen en borgen van leefbaar- en veiligheid in wijken waar Site bezit heeft.

Bij het realiseren van deze doelen verwacht de RvC van de organisatie binnen de door de RvC gestelde ruimte te blijven ten aanzien van:

- o Omgang met belanghebbenden (o.a. bewoners, klanten, partners);
- o Organisatorisch beleid (o.a. personeelsbeleid, integriteit, wet- en regelgeving en informatie en ondersteuning aan de RvC);
- o Financieel beleid (o.a. continuïteit) en bezittingen.

Met deze ijkpunten van toezicht is de RvC in staat verantwoordelijkheid te dragen voor het interne toezicht en beschikt de directeur-bestuurder over een concrete handreiking voor informatieverstopping richting de RvC om dit toezicht uit te kunnen oefenen.

Belangrijk uitgangspunt is dat de RvC een wettelijk bepaalde rol heeft en daarnaast als representant van de maatschappij kijkt naar de opgave die Site voor zichzelf heeft gesteld, de resultaten daarvan en de wijze waarop de organisatie deze resultaten bereikt. De RvC beoordeelt dit op basis van de ruimte/normen die de RvC met de directeur-bestuurder heeft afgesproken.

Evenals voorgaande jaren reflecteerde de RvC na afloop van iedere vergadering op het toepassen van de ijkpunten. Tijdens de RvC-tweedaagse sprak de RvC af hierbij voortaan (nog) nadrukkelijker stil te staan bij de vraag of de RvC genoeg oog heeft voor de vraag: is dit het goede voor de huurders van Site en is dit het goede voor Site?

Inhoud van het toezicht

De RvC gaf zowel in beeld- als besluitvormende zin invulling aan zijn rol als toezichthouder en adviseur. In de statuten en het Reglement voor de Auditcommissie van Stichting Site Woondiensten staat welke besluiten de directeur-bestuurder -al dan niet voorzien van het advies van de Auditcommissie- aan de RvC voorlegt.

Met inachtneming van wet- en regelgeving, het Reglement RvC, *Ijkpunten 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. Ook in 2020 deed de RvC dat op basis van schriftelijke onderbouwing door de directeur-bestuurder, die dit desgewenst mondeling aanvulde. In het licht van de maatschappelijke opgave van Site toetste de RvC ook de inspanningen van de organisatie om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. In 2020 keek de RvC daarbij extra naar het effect van de COVID-19-richtlijnen op de huurders, opgave en organisatie van Site. Dit was een terugkerend onderwerp van gesprek, waarbij zowel aandacht was voor de korte termijn als (mogelijke) effecten op de langere termijn.

Voor de inhoudelijke invulling van het toezicht waren goedkeuring van de jaarstukken 2019 (inclusief goedkeurende accountantsverklaring die accountant BDO ter vergadering toelichtte), de geactualiseerde Koers Site 2018-2021, Kadernotitie 2021, Begroting 2021 & Meerjarenverkenning 2022-2030 en Treasuryjaarplan 2021 relevant. Deze voldeden aan de wettelijke vereisten.

De RvC beschikte 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 Site. De RvC gebruikte deze rapportages om zich te laten informeren en -in de geest van *Ijkpunten van toezicht*- te toetsen. Het gesprek met de directeur-bestuurder voerde de RvC aan de hand van bestuurlijke 'issues' die de directeur-bestuurder per tertiaal voorlegde. Een greep daaruit: (gelijke) kansen op de woningmarkt, doorontwikkeling ketensamenwerking onderhoud en vastgoedontwikkeling, toekomstperspectief niet-DAEB-activiteiten, de deelname van Site aan de pilot opgaven- & middelendiscussie en de grondpositie van Site in het Zelfhemse Broek.

De RvC heeft waardering voor het niveau, de analyse en de transparantie van de issues, die er ook in 2020 aan bijdroegen dat de Commissarissen zowel onderling als met de directeur-bestuurder op het juiste niveau het gesprek konden voeren.

Inzake Governancecode Woningcorporaties 2020 constateerde Site dat zij voor het merendeel al handelde overeenkomstig de nieuwe dan wel aangescherpte bepalingen. Op een drietal -al dan niet verplichtende- bepalingen wees Site in 2020 af:

- o Artikel 4.7 Contact RvC – belanghebbenden (anders dan Ondernemingsraad en Siverder)
De Governancecode verplicht tot contact tussen de RvC en belanghebbenden van Site.

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 zijn 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 zijn visie op adequaat intern toezicht volledig bij de organisatie belegd moet zijn.

o 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.

o 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, *IJKpunten 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.

Tenslotte zijn de organisatie, Auditcommissie en RvC tevreden over het functioneren van de externe accountant in 2020. Zij stellen vast dat BDO in 2020 onafhankelijk was en het vigerende accountantsprotocol heeft gehanteerd.

Deskundigheid & ontwikkeling op inhoud

Vanuit de situatie waarin Sité en het interne toezicht zich bevinden kijkt de RvC bij het (her)benoemen van zijn leden altijd naar de aanwezige en benodigde kennis en competenties om het evenwicht en de diversiteit binnen de RvC te behouden en te voldoen aan de wettelijke vereisten. In 2020 was dit aan de orde bij het besluit herbenoeming van de heer De Jaeger en mevrouw Van Atteveld en het opstellen van een profielschets voor de Commissaris die in 2021 aantreedt.

Daarnaast volgde iedere Commissaris een op zijn of haar ontwikkeling gericht PE-programma. Waar het specifiek Sité betrof waren niet alleen de notities van de directeur-bestuurder relevant, maar ook de context daarvan: welke issues waren er, welke afwegingen en keuzes maakte de organisatie en wat had zij daar mee voor ogen?

Voorbeelden hiervan zijn het gesprek tussen RvC en MT over de hoofdlijnen van de voor 2021 te actualiseren kadernotitie en de toelichting van de strategisch concern controller aan de Auditcommissie en RvC over jaarrekening 2019, Begroting 2021 & Meerjarenverkenning 2022-2030 en Treasuryjaarplan 2021.

De reeds genoemde verdiepingssessies tijdens de studietweedaagse hielden de kennis van de RvC over zowel woningmarkt als wonen en zorg actueel en boden volop ruimte om als RvC en MT de toekomstige opgave nader te verkennen. Wat betreft de woningmarkt constateerden zij opnieuw dat, hoewel de druk op de regionale woningmarkt aanhield, het van belang blijft om oog te houden voor de gevolgen van extra nieuwbouw op zowel de korte termijn als de lange termijn exploitatie.

In het kader van wonen en zorg deelden de RvC en het MT hun zorg over het huisvesten van personen met een (psychische) zorgbehoefte en lieten zij zich door een externe spreker inspireren. Zie ook hierboven.

Aanvullend hierop hield de directeur-bestuurder de RvC tijdens vergaderingen of via tussentijdse berichten zowel informeel als formeel op de hoogte over relevante ontwikkelingen betreffende Sité of over externe berichtgeving die het werk en organisatie van Sité raakte.

De RvC was daardoor nog beter in staat te volgen wat er bij Sité en in de wereld om haar heen gebeurde.

Honorering RvC

Voor zijn eigen honorering paste de RvC ook in 2020 de 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen' van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties toe. Site verstreekte de Commissarissen onder geen beding financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Zie ook de toelichting in de jaarrekening ('Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen').

Bespreekpunten & besluitvorming RvC

Aanvullend op bovenstaande bespreken de Commissarissen de volgende onderwerpen:

Onderwerp	Gespreksthema's
COVID-19-maatregelen	Betalingsproblemen huurders, dienstverlening aan de klant, mutaties, overlast, 'jaareindeverwachting' COVID-19-jaar 2020, realisatie onderhoud en transformatie- en renovatieportefeuille, gezondheid en arbeidsomstandigheden medewerkers Site, kasstromen, oordeel accountant over gevolgen voor (financiële) continuïteit Site.
Wonen	Druk op de woningmarkt, aansluiten bij woonwensen van ouderen, toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve opgave wonen & zorg, omvang huuropbrengsten en reflectie van Siverder daarop, hoogte van de servicekosten, uitgaven t.b.v. leefbaarheid, leegstand, huurprijsbeleid per 1 juli, streefhuurbeleid, reactiegraad, zoektijd, reactiegraad, overlast, toewijzing woningen per inkomenscategorie.
Dienstverlening	Aanspreekbaarheid organisatie, 'de klant is van iedereen', opening toegangsdeur kantoor Site, klantoordeel, persoonlijk en digitaal klantcontact, draagvlak en instemmingsrecht huurders.
Vastgoedvoorraad	Realisatie en bijstelling programma vastgoedontwikkelingsprojecten 2020-2022, haalbaarheid verduurzamingsdoelstellingen 2020 en 2021, project Keppelseweg Doetinchem, sloop-/nieuwbouw Beethovenlaan, toekomstbestendig maken bezit in Overstegen Doetinchem, locatiestrategie, wensportefeuille, portefeuilleplan, basiskwaliteit, voortgang projecten, vastgoedsturing, terug- en aankoopbeleid en verkoopbeleid. <i>Besluitvormend:</i> investering nieuwbouw Drempt, aankoop woningen Mooiland in de gemeente Oude IJsselstreek.
Bedrijfsvoering	Bestuurlijke beleidsruimte binnen wettelijke kaders, bestemming herwaarderingsreserve, (her)financiering en conversies, risicomanagement, toepassing waarderingsgrondslagen, meerjarenperspectief ICR, omvang en financiering niet-DAEB-segment, rentelast en vreemd vermogen per VHE, omvang (niet-) beïnvloedbare bedrijfslasten, fiscale positie Site. <i>Besluitvormend:</i> jaarstukken 2019, geactualiseerde meerjarenkoers Site 2018-2021, Begroting 2021, Reglement voor de Raad van Commissarissen, Reglement voor de Auditcommissie, jaarlijkse actualisatie normen investeringsstatuut.
Organisatie Site	Coachingstraject management i.r.t. 'aanspreekbare organisatie', organisatieontwikkeling t.a.v. 'de klant is van iedereen', overleg directeur-bestuurder en Ondernemingsraad.
Samenwerking (in de regio)	Samenwerking met bewonersvereniging Siverder, draagvlak Siverder bij haar achterban, samenwerking met gemeente Bronckhorst en gemeente Doetinchem, samenwerking in sociaal domein, positionering en lobby van de corporatiesector, samenwerking met Achterhoekse corporaties (ACo, ProSiWo), samenwerking met Noord-Oostelijke corporaties, WMO-convenant Doetinchem, ervaring met externe taxateur.
Extern oordeel over Site	Accountantsverslag- en verklaring over jaarstukken 2019, managementletter 2020, brief Autoriteit woningcorporaties over rechtmatigheid verslagjaar 2018 (passend toewijzen, staatsteun, huursom en WNT), visitatierapport 2015-2018, rol accountant t.a.v. signalering onrechtmatigheden, uitkomsten Aedes Benchmark, pilot accountant i.r.t. soft control, brief WSW t.a.v. borging c.a..

	<i>Besluitvormend:</i> controle-opdracht accountant boekjaar 2020, bestuurlijke reactie t.a.v. visitatie 2015-2018.
Wet- en regelgeving	Prestatieafspraken met Siverder en de gemeenten voor 2021, doorleven van governance in organisatie, effect restricties en voorschriften vanuit het Rijk op realisatie opgave , zelfbewoning in koopovereenkomsten, lobby 'Scheefbeleid'. <i>Besluitvormend:</i> toepassing Governance Woningcorporaties 2020, actualisatie Treasurystatuut, actualisatie Reglement Financieel Beleid & Beheer.

Ook in 2020 beschikte Sité niet over dochtermaatschappijen.

Terug- & vooruitblik

De RvC constateert dat Sité in 2020, ook onder de beperkende COVID-19-maatregelen, in staat was op (financieel) verantwoorde wijze haar beoogde, ambitieuze resultaten te behalen. Dit nadrukkelijk met oog voor de klant en als aanspreekbare organisatie met een brede maatschappelijke opvatting.

De RvC onderschrijft deze lijn en is er trots op dat Sité haar nek durfde uit te steken en tegelijkertijd haar (financiële) continuïteit scherp bewaakte.

De RvC ziet dit terug in het bieden van maatwerk aan huurders die dit nodig hebben, de visie van Sité op de regionale woningmarkt, de aankoop van de Mooiland-woningen in de gemeente Oude IJsselstreek, de samenwerking met collega(corporaties) in de Achterhoek en Noord-Oost-Nederland en het externe oordeel over Sité. Dit laatste geldt zowel voor de bevindingen van de visitatiecommissie als van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW. Noch de Autoriteit woningcorporaties, noch het WSW ziet aanleiding tot interventie of verscherping van het toezicht op Sité. Beiden bevestigden dat het risicoprofiel van Sité laag is. De RvC herkent dit beeld en stoort zich aan de zuinige tot negatieve toonzetting van beide instanties, die geen recht doet aan de prestaties van Sité. De RvC kiest er daarom voor in zijn jaarverslag de organisatie van Sité te complimenteren met haar prestaties en het externe oordeel daarover.

8 Vastgoedbezit in cijfers

<i>Wooneenheden in de gemeente Bronckhorst</i>						
	≤ € 432,51	€ 432,51	€ 619,01	€ 663,40	≥ € 737,14	Totaal
		-	-	-		
		€ 619,01	€ 663,40	€ 737,14		
Grondgebonden_totaal:	24	455	5	3	0	487
Gestapeld_totaal:	48	19	7	9	0	83
Onzelfstandig_totaal:	0	0	0	0	0	0
Totaal:	72	474	12	12	0	570
<i>Wooneenheden in de gemeente Doetinchem</i>						
	≤ € 432,51	€ 432,51	€ 619,01	€ 663,40	≥ € 737,14	Totaal
		-	-	-		
		€ 619,01	€ 663,40	€ 737,14		
Grondgebonden_totaal:	95	2.231	1.060	533	180	4.099
Gestapeld_totaal:	808	1.978	173	110	78	3.147
Onzelfstandig_totaal:	83	0	0	0	0	83
Totaal:	914	4.209	1.233	643	258	7.329
<i>Wooneenheden in de gemeente Oude IJsselstreek</i>						
	≤ € 432,51	€ 432,51	€ 619,01	€ 663,40	≥ € 737,14	Totaal
		-	-	-		
		€ 619,01	€ 663,40	€ 737,14		
Grondgebonden_totaal:	0	8	2	7	0	17
Gestapeld_totaal:	0	96	3	1	0	100
Onzelfstandig_totaal:	0	0	0	0	0	0
Totaal:	0	104	5	8	0	117
Totale woningbezit:	1.058	4.787	1.250	663	258	8.016

<i>Overig onroerend goed</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Aantal DAEB-objecten per 31 december:	28	28
Aantal niet-DAEB-objecten per 31 december:	641	643

9 Begrippenlijst

Achterhoek (8RHK) Ambassadeurs

Samenwerkingsverband van gemeenten, organisaties (onderwijs, woningcorporaties en zorg) en bedrijfsleven. Hierin schakelt de Achterhoek Board (met vertegenwoordigers uit alle disciplines) voortdurend tussen de Achterhoek Raad (bestaande uit delegaties van de 7 gemeenteraden) en de Achterhoek Thematafels (Smart Werken & Innovatie, Zorginnovatie, Wonen & Vastgoed, Onderwijs & Arbeidsmarkt, Mobiliteit & Bereikbaarheid en Circulaire Economie & Energietransitie).

ACo (Achterhoekse Corporaties)

Alliantie waarin Site, ProWonen (Borculo), Wonion (Ulft), De Woonplaats (Winterswijk en Enschede) en -op een aantal thema's- Plavei (Didam) al meer dan 15 jaar samenwerken.

Buurtplein BV

De organisatie in Doetinchem die taken uitvoert op het gebied van zorg, jeugd en werk Buurtplein BV bestaat uit de onderdelen: Buurtcoaches (zeven teams), Buurtbemiddeling, Coördinatie Brede school netwerk, Integrale Vroeghulp, Jeugd Interventie Team, Sociaal Raadsliedenwerk en de Vrijwilligerscentrale.

Buurtcoaches

Vanuit Buurtplein BV het aanspreekpunt voor mensen in de wijk die ondersteuning nodig hebben. De buurtcoach bevordert de sociale binding in de wijk en helpt bij het opstarten van initiatieven en het verbinden van mensen met goede ideeën voor hun wijk of buurt. Samen met inwoners pakt de buurtcoach hun vraagstukken aan.

DAEB & niet-DAEB

Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) bestaan voornamelijk uit het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Daarnaast vallen enkele aanvullende diensten onder DAEB, waaronder: leefbaarheid, verhuur en beheer van maatschappelijk onroerend goed. Bedrijfsonroerend goed, geliberaliseerde huurwoningen en losstaande parkeerplaatsen/garages/bergingen vallen onder niet-DAEB-activiteiten.

Dekkingsratio

Geeft de verhouding tussen de waarde van het onderpand en de schuld weer.

dPi

Digitale prognose-informatie die corporaties bij het Rijk moeten aanleveren.

dVi

Digitale verantwoordingsinformatie die corporaties bij het Rijk moeten aanleveren.

Energie-index & energielabel

Aan de hand van de energie-index en het energielabel kan de energiekwaliteit tussen woningen van hetzelfde woningtype worden vergeleken. Het energielabel is ingevoerd in 2010. In 2015 is de energie-index ingevoerd: een vereenvoudigde berekening van het energielabel. Een energielabel of -index voor een woning is tien jaar geldig.

EU-norm

De Europese Commissie stelt 'staatssteun'-grenzen aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaalt het maximaal toegestane inkomen bij toewijzing van zo'n woning. In de corporatiesector wordt dit ook wel de 'EU-norm' genoemd.

Huursombenadering & -verhoging

Vanaf 2017 koppelt het Rijk de huurverhoging aan de huursom. Door het maximaliseren van de totale huursomstijging tussen 1 januari en 31 december reguleert het Rijk de totale stijging van huurprijzen bij corporaties.

Interest-coverage ratio (ICR)/rentedekkingsgraad

Geeft aan in hoeverre voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd om aan de gesaldeerde renteverplichtingen te kunnen voldoen.

Loan to Value (LTV)

Geeft de verhouding tussen onze schuld en de waarde van ons onderpand weer.

Moratorium

Wettelijk vastgelegd uitstel van tenuitvoerlegging van het ontruimingsvonnis teneinde een saneringstraject op te kunnen starten. Een normaal moratorium wordt gehaald bij de rechtbank. Daarnaast beschikken Sité en gemeente Doetinchem over de mogelijkheid een onderhands moratorium in te zetten. Hierbij gelden dezelfde regels als bij een regulier moratorium, maar besparen we op de gerechtelijke kosten.

Mutatiegraad

Aantal nieuwe verhuringen in relatie tot het totaal aantal huurwoningen.

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties hun woningen 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat ze aan (minimaal 95% van de) huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'.

Planmatig onderhoud

Noodzakelijke werkzaamheden om de basiskwaliteit van de woning te waarborgen.

Planmatig plus/+

Opknopbeurt van een woning waarbij wordt aangepakt: noodzakelijk onderhoud, indien nodig het interieur en energieprestatie.

Preventief overleg

Maandelijks overleg tussen Consulent Huurincasso van Sité, buurtcoachteam, wijkagent waarin zij dossiers met huurachterstand doornemen en afspraken maken over uit te voeren acties.

(Toewijzing) primaire doelgroep

Rijksbepaling volgend uit het Europese verbod op staatssteun. Corporaties moeten minimaal 80% van hun vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met de laagste inkomens. Ze mogen 10% toewijzen aan de iets hogere inkomens. De resterende 10% zijn 'vrij' toewijsbaar, mits passend binnen de voorrangregels in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Renovatie

Opknopbeurt gericht op noodzakelijk onderhoud en verbetering van het interieur, het exterieur en energieprestatie.

Solvabiliteit

Geeft onze vermogenspositie weer.

TidA (Thuis in de Achterhoek)

Regionaal woonruimteverdeelsysteem dat Sité in 2012 met Plavei (Didam), ProWonen (Borculo), Wonion (Uft) en De Woonplaats (Achterhoekse deel) oprichtte. Via dit portaal bieden we al onze woningen, garages of parkeerplaatsen te huur of te koop aan. Daarnaast adverteert ook Woonzorg Nederland hier haar Achterhoekse woningen.

Woonlastenwaarborg

Door Aedes en de Woonbond ontwikkeld instrument om huurders het vertrouwen te geven dat energiebesparende maatregelen van corporaties werkelijk tot lagere woonlasten leiden. Met de [woonlastenwaarborg](#) kunnen huurders en corporaties afspraken maken over de huurverhoging bij energiebesparende maatregelen.

Zoektijd

Bij het toewijzen van onze woningen via loting, zoekgericht en direct wonen is relevant hoe lang een woningzoekende daadwerkelijk actief op vrijkomende woningen reageert. Deze zoektijd geldt vanaf de eerste reactie tot en met de datum waarop een woningzoekende een woning accepteert. Reageert een woningzoekende 12 maanden niet, dan is de woningzoekende niet meer actief op zoek en begint de zoektijd opnieuw.

JAARREKENING

2020

Inleiding

Een solide financiële positie is voorwaarde om onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen (blijven) realiseren.

Onze jaarrekening laat zien dat Site, ondanks de beperkende COVID-19-maatregelen, een financieel gezond 2020 achter de rug heeft waarin we ruimschoots voldeden aan de externe en interne normen en kengetallen.

Ter verbijszondering:

- We leverden ruim 50 nieuwbouwwoningen op en renoveerden ruim 300 woningen in ons bestaande bezit. Dit financierden we bijna volledig met onze operationele kasstromen;
- We namen ruim 180 woningen in Doetinchem en Oude IJsselstreek over van collega-corporatie Mooiland. De financiering hiervan vormde vrijwel geheel de toename van ons vreemd vermogen;
- De omvang van onze langlopende leningen nam weliswaar toe met ruim € 23 miljoen, maar de gemiddelde rentevoet daalde van 2,99% naar 2,51%;
- De afstoot van risicovolle niet-DAEB-objecten verkleinde het hiermee gemoeide risico en zorgde voor een aanzienlijke inkomende geldstroom.

We zijn hier tevreden over. We beschikken over een solide buffer en een risicoprofiel dat borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) -en daarmee onze opgave- voorlopig veiligstelt.

Tegelijkertijd zijn we waakzaam. Zowel vanwege de ontwikkelingen om ons heen waar we niet of nauwelijks invloed op hebben, als ten aanzien van de interne keuzes die we maakten. En nog te maken hebben.

Onze renovatie-en verduurzamingsopgave is fors. De vereiste kwaliteit en duurzaamheidsbijdrage (CO₂-reductie) vraagt langjarig om grote investeringen. Bovendien neemt de druk op de betaal-baarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en het beheer toe. De omvang van de (jaarlijkse) opgave wordt in de toekomst niet alleen bepaald vanuit de behoefte, noodzaak en capaciteit, maar steeds meer vanuit de beschikbare middelen. We vinden het belangrijk om onze maatschappelijke bijdrage optimaal in te zetten. Op dit moment zijn we nog op veilige afstand van de ratio's op onze beleidswaarde, maar een optimale inzet vraagt in de toekomst om keuzes en prioriteiten.

Aanvullend hierop hebben we een (beperkte) nieuwbouwoopgave. Het aantal grondposities waar we over beschikken is afgenomen doordat we deze of hebben bebouwd of verkocht omdat deze niet geschikt waren voor woningbouw. Dit is vanuit financieel risico-oogpunt positief, maar maakt onze afhankelijkheid voor de uitvoering en de financiering van de opgave groter en vraagt om goede planning en duurzame samenwerkingen.

Bij de administratieve scheiding van ons DAEB- en niet-DAEB-bezit in 2016 kozen we er voor ons te focussen op betaalbare woningen voor lage inkomensgroepen en dus op onze DAEB-portefeuille. Deze focus en de risico's die een deel van het niet-DAEB-segment met zich meebracht leidden tot de keuze om een deel van onze niet-DAEB-objecten af te stoten. Met de opbrengsten van deze verkoop konden we in het DAEB-bezit investeren en daarmee de externe financiering tot een minimum beperken. De inzet van de kasstromen in het niet-DAEB vraagt komende jaren onze aandacht en bepaalt mede de gewenste omvang van ons DAEB- en niet-DAEB-bezit.

Tegelijkertijd zien we dat 'Den Haag' enerzijds met haar talrijke maatregelen een steeds groter beroep doet op de corporatiesector en anderzijds, via belastingdruk en regelgeving, onze mogelijkheden om opbrengsten te optimaliseren beperkt. Daarmee komt zowel onze volkshuisvestelijke als onze verduurzamingsopgave in het gedrang. Dit geldt niet alleen voor recente besluiten over de Wet Eenmalige Verlaging huren of bevriezing van alle huren in de sociale woningmarkt per 1 juli 2021, waarvan het effect op ons investeringsvolume komende jaren fors is.

Het geldt bijvoorbeeld ook voor de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers naar 8% en de vorig jaar ingevoerde renteaftrekbeperking voor de vennootschapsbelasting. Het vanuit het perspectief van verslaggeving verplicht in mindering brengen van de RVV-subsidies op de verhuurderheffing, zodat deze vanuit administratieve eenvoud met elkaar verrekend worden, zien we dan ook als een typisch geval van een sigaar uit eigen doos: de verhuurdersheffing wordt hiermee slechts optisch verlaagd.

Daarnaast wordt vanuit solidariteitsbeginsel een beroep op ons gedaan om collega's in financiële nood te ondersteunen. De recent voorgestelde leningruil met betrekking tot Vestia is daar een goed voorbeeld van.

Al deze externe maatregelen lijken -afzonderlijk- geen bedreiging te vormen. Echter, we vinden deze aaneenschakeling van maatregelen zorgwekkend omdat de samenhang ertussen ontbreekt en de financiële 'opbrengsten' van de maatregelen niet ten goede komen aan de huurders die ons bestaansrecht vormen.

We koesteren onze solide financiële positie, flexibiliteit en anticiperend vermogen. Deze stelden ons tot op heden in staat zowel adequaat invulling te geven aan onze opgave als onze financiële continuïteit te waarborgen. Daarmee beschikken we over een goede basis om op verder te gaan en zien we de toekomst met vertrouwen tegemoet. We geven onszelf echter de opdracht mee een goede balans te blijven vinden tussen onze opgaven en de daarvoor beschikbare middelen.

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening over 2020 opgesteld.

Els Birkenhäger, directeur-bestuurder

Doetinchem, januari 2021

1 Balans voor resultaatbestemming

Activa (x € 1.000)	31 december 2020	31 december 2019
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	936.775	850.221
02. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	64.400	66.432
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.286	31.248
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.050	2.555
Totaal vastgoedbeleggingen	1.036.511	950.456
Materiële vaste activa		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.906	2.903
Totaal materiële vaste activa	2.906	2.903
Financiële vaste activa		
06. Latente belastingvorderingen	441	545
07. Te vorderen subsidies	-	479
08. Overige vorderingen	176	168
Totaal financiële vaste activa	617	1.192
Totaal vaste activa	1.040.034	954.551
Vlottende activa		
Vorraden		
09. Vastgoed bestemd voor verkoop	-	643
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.337	2.665
Totaal voorraden	1.337	3.308
Vorderingen		
11. Huurdebiteuren	1.170	1.106
12. Latente belastingvorderingen	231	209
13. Overige vorderingen	741	1.919
14. Overlopende activa	1.583	1.521
Totaal vorderingen	3.725	4.755
15. Liquide middelen	2.417	2.427
Totaal vlottende activa	7.479	10.489
Totaal	1.047.513	965.041

Passiva (x € 1.000)	31 december 2020	31 december 2019
Eigen vermogen		
16. Herwaarderingsreserves	491.127	452.933
17. Overige reserves	252.316	237.666
18. Resultaat na belastingen van het boekjaar	55.030	52.844
Totaal eigen vermogen	798.473	743.443
Voorzieningen		
19. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.058	3.327
Totaal voorzieningen	9.058	3.327
Langlopende schulden		
20. Schulden aan banken	196.720	169.597
21. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	30.179	29.423
22. Overige schulden	87	94
Totaal langlopende schulden	226.986	199.114
Kortlopende schulden		
23. Schulden aan banken	5.476	9.326
24. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.802	2.679
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.472	2.361
26. Overlopende passiva	4.246	4.791
Totaal kortlopende schulden	12.996	19.157
Totaal	1.047.513	965.041

2 Winst- en verliesrekening

Winst- en Verliesrekening (x € 1000)	2020	2019
27. Huuropbrengsten	52.769	51.470
28. Opbrengsten servicecontracten	2.553	2.364
29. Lasten servicecontracten	2.767	2.551
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.688	4.332
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	20.770	25.633
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.993	7.704
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.104	13.614
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	552	7
34. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	558	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-6	7
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.317	3.899
36. Toegerekende organisatiekosten	112	85
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.559	2.869
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	646	945
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.503	-582
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.446	46.283
40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.346	1.431
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.289	47.132
41. Opbrengst overige activiteiten	496	484
42. Kosten overige activiteiten	560	808
Netto resultaat overige activiteiten	-64	-324
43. Overige organisatiekosten	1.587	1.763
44. Leefbaarheid	701	702
45. Waardeverandering financiële vaste activa en van effecten	8	15
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	5.106	5.375
Saldo financiële baten en lasten	-5.098	-5.360
Resultaat voor belastingen	57.583	53.551
47. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.553	-707
Jaarresultaat na belastingen	55.030	52.844

3a Gescheiden balans voor resultaatbestemming DAEB en niet-DAEB

Activa (x € 1.000)	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019
Vaste Activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	936.775	-	850.221	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	64.400	-	66.432
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.474	9.812	22.109	9.139
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.050	-	2.555	-
Totaal vastgoedbeleggingen	962.299	74.212	874.885	75.571
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.906	-	2.903	-
Totaal materiële vaste activa	2.906	-	2.903	-
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	66.366	-	62.468	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.562	-	10.974	-
Latente belastingvorderingen	259	182	262	283
Te vorderen subsidies	-	-	479	-
Overige vorderingen	176	-	168	-
Totaal financiële vaste activa	70.363	182	74.351	283
Totaal vaste activa	1.035.568	74.394	952.139	75.854
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	-	643
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	1.337	-	2.665
Totaal voorraden	-	1.337	-	3.308
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.099	71	1.058	48
Latente belastingvorderingen	41	190	56	153
Overige vorderingen	708	33	1.886	33
Overlopende activa	1.495	88	1.420	101
Totaal vorderingen	3.343	382	4.420	335
Liquide middelen	1	3.146	2	2.895
Totaal vlottende activa	3.344	4.865	4.422	6.538
Totaal	1.038.912	79.259	956.561	82.392

Passiva (x € 1.000)	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	491.127	20.201	452.933	18.314
Overige reserves	252.316	42.267	237.666	39.360
Resultaat na belastingen van het boekjaar	55.030	3.898	52.844	4.794
Totaal eigen vermogen	798.473	66.366	743.443	62.468
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	9.035	23	3.302	25
Totaal voorzieningen	9.035	23	3.302	25
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	196.720	-	169.597	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	3.562	-	10.974
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	21.028	9.151	20.643	8.780
Overige schulden	7	80	2	92
Totaal langlopende schulden	217.755	12.793	190.242	19.846
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	6.206	-	9.796	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.802	-	2.679	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.472	-	2.361	-
Overlopende passiva	4.169	77	4.738	53
Totaal kortlopende schulden	13.649	77	19.574	53
Totaal	1.038.912	79.259	956.561	82.392

3b Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

Winst- en verliesrekening (x € 1000)	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019
Huuropbrengsten	49.336	3.433	47.724	3.746
Opbrengsten servicecontracten	2.459	94	2.269	95
Lasten servicecontracten	2.735	32	2.441	110
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.331	357	3.989	343
Lasten onderhoudsactiviteiten	20.144	626	24.476	1.157
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.664	329	7.381	323
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.921	2.183	11.706	1.908
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	552	7	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	558	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-6	7	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	670	5.831	790	3.109
Toegerekende organisatiekosten	104	8	79	6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	490	5.253	534	2.335
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	76	570	177	768
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.761	-742	-389	-193
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.083	2.363	43.413	2.870
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.026	320	1.092	339
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.348	1.941	44.116	3.016
Opbrengst overige activiteiten	477	19	467	17
Kosten overige activiteiten	551	9	607	201
Netto resultaat overige activiteiten	-74	10	-140	-184
Overige organisatiekosten	1.478	109	1.636	127
Leefbaarheid	637	64	644	58
Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	8	-	15	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	390	-	472	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.106	390	5.375	472
Saldo financiële baten en lasten	-4.708	-390	-4.888	-472
Resultaat voor belastingen	53.448	4.135	48.700	4.851
Belastingen	-2.316	-237	-650	-57
Resultaat uit deelnemingen	3.898	-	4.794	-
Jaarresultaat na belastingen	55.030	3.898	52.844	4.794

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 16 april 2021.

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 Herziane Woningwet (van kracht sinds 1-1-2015) 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. In 2019 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de Herziane Richtlijn 645 gepubliceerd en toepassing van deze Herziane Richtlijn is verplicht met ingang van verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020. De jaarrekening 2020 is gebaseerd op de Herziane 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 2020.

Sité werkt al jaren aan goed en betaalbaar wonen in de gemeenten Bronckhorst en Doetinchem en vanaf 2021 ook in de gemeente 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.

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 2019 is èèn enkele post in de winst- en verliesrekening van de jaarrekening 2020 onder een andere categorie geplaatst gebaseerd op de Handleiding Functioneel Model 2020 te weten dotatie dubieuze debiteuren (€ 106.141). Deze wijziging heeft geen gevolgen voor het resultaat en het vermogen in het verslagjaar en in de toekomst. De vergelijkende cijfers over 2019 zijn hierop niet aangepast.

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

Stelselwijziging

In december 2019 is door Aedes een handreiking gepubliceerd aangaande de verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties. Deze handreiking is gebaseerd op wijzigingen in Richtlijn RJ 272 Belastingen naar de winst en geeft aan dat waardering tegen contante waarde als meest passende waarderingsgrondslag voor latenties wordt beschouwd. In de jaarrekening 2020 heeft Sité op basis hiervan de waarderingsgrondslag van de belastinglatenties gewijzigd van nominaal naar contante waarde en dit is middels een stelselwijziging in de cijfers verwerkt. Hierbij zijn de vergelijkende cijfers 2019 in de jaarrekening 2020 aangepast.

Het belangrijkste verschil met de jaarrekening 2019 is dat de belastinglatentie voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde van het door te exploiteren bezit niet langer tot uitdrukking wordt gebracht in de balans, omdat het zeer waarschijnlijk is dat dit verschil in de toekomst niet zal leiden tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van het actief.

Door toepassing van fiscale faciliteiten zal het fiscale afwikkelmoment in continuïteit doorschuiven naar het vervangende actief en daarmee komt het feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst te liggen. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil. De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2019. Het deel dat betrekking heeft op 2019 is verwerkt in winst- en verliesrekening 2019 door aanpassing van de vergelijkende cijfers 2019.

In totaal is het effect op het vermogen per 1 januari 2020 € 234.000. Dit effect en ook het resultaatteffect 2019 wordt als volgt uitgesplitst (Bedragen x € 1.000):

Effect eigen vermogen	31-12-2019
Eigen vermogen voor stelselwijziging	743.209
Waardering contante waarde latenties	<u>234</u>
Eigen vermogen na stelselwijziging	743.443

Effect resultaat	2019
Resultaat voor stelselwijziging	50.925
Waardering contante waarde latenties	<u>1.919</u>
Resultaat na stelselwijziging	52.844

Het resultaat over 2020 op basis van de nieuwe grondslag bedraagt € 55.030.000. Als de oude waarderingsgrondslag voor latenties zou zijn gebruikt, dan was het resultaat 2020 uitgekomen op € 40.077.000.

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 (2020: € 737,14), 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 (2020: € 737,14) 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 waarderingen verstrekt de taxateur een taxatieverslag (voor het deel van het bezit dat daadwerkelijk is bezichtigd) en een taxatie update (voor het overige deel van het bezit dat in eerdere jaren is bezichtigd). In 2018 is een taxatieverslag opgesteld voor 100% van het bezit. Reden hiervoor is dat de taxaties waren uitgevoerd door een andere taxateur dan in de voorgaande jaren. Voor 2019 en 2020 betreft het een taxatie-update met uitzondering van renovatie en nieuwbouw. Hier is sprake van een volledige taxatie. Voor beide 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 hoofdcategorieën, zijnde woningen, bedrijfsonroerend goed (met daaronder maatschappelijk onroerend goed) en parkeren. Per hoofdcategorie is vervolgens een verdere verdeling in complexen gemaakt naar type, bouwjaar en locatie. Voorbeelden (niet uitputtend) van typen per hoofdcategorie 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 geprognoseerde 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 3% overdrachtskosten (2019: 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 gehanteerde disconteringsvoet is 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 2020 bedraagt de basis IRS -0,18% (2019: 0,26%) en de sector specifieke risico opslag 5,62% (2019: 5,56%) hetgeen resulteert in een disconteringsvoet van 5,44% (2019: 5,98%). Ten behoeve van de object specifieke opslag wordt een bandbreedte gehanteerd van -0,27% tot 0,14% (2019: -0,32% tot 0,20%). De berekende disconteringsvoet wordt door de externe taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.

BOG

De gehanteerde disconteringsvoet is 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 2020 bedraagt de basis IRS -0,18% (2019: 0,26%) en de sector specifieke risico opslag 6,14% (2019: 5,70%) hetgeen resulteert in een disconteringsvoet van 5,96% (2019: 5,96%).

Ten behoeve van de object specifieke opslag wordt een bandbreedte gehanteerd van -0,25% tot 1,20% (2019: 0,00% tot 1,00%). De berekende disconteringsvoet wordt door de externe taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.

De gehanteerde disconteringsvoet is 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 2020 bedraagt de basis IRS -0,18% (2019: 0,26%) en de sector specifieke risico opslag 6,14% (2019: 5,70%) hetgeen resulteert in een disconteringsvoet van 5,96% (2019: 5,96%). Ten behoeve van de object specifieke opslag wordt een bandbreedte gehanteerd van 0,00% tot 1,15% (2019: 0,00% tot 1,05%). 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 uitponding 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 taxatieverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven. In deze taxatieverklaring is ook aangegeven hoe de taxateur is omgegaan met de vrijheidsgraden zoals genoemd in het Handboek modelmatig waarden 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 in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur
Huurstijging	Prijsinflatie	Niet van toepassing
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Eigen inschatting taxateur
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Aangepast indien buiten de bandbreedte van 5%-12,5%
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexploiteren conform handboek
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing

Sloop

Ten aanzien van eenheden die middels afgeronde interne besluitvorming zijn aangemerkt om te slopen, maar waarvoor de daadwerkelijke sloopactiviteiten nog niet onomkeerbaar zijn gestart, is een voorziening getroffen voor het waardeverlies dat als gevolg van sloop naar verwachting zal optreden.

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 balans datum 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.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

De waardeverandering die optreedt bij verkoop als gevolg van het verschil tussen de boekwaarde op het moment van verkoop zoals opgenomen onder onroerende zaken in exploitatie en de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op basis van verkoopwaarde na aftrek van de korting wordt ten gunste of ten laste van het resultaat gebracht. Het gaat hierbij weliswaar om een herclassificatie, maar in beide gevallen vindt de waardering plaats op actuele waarde. Deze zelfde 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. 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	10/25
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 1,88%. 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 en te vorderen subsidies. 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 %.

De te vorderen subsidies zijn gewaardeerd op nominale waarde. Verwerking vindt plaats indien er een toekenningsbeschikking is afgegeven door de daartoe bevoegde instantie en de uitbetaling pas in latere jaren zal plaatsvinden na definitieve vaststelling

Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop wordt het onverkochte deel van investeringsprojecten ten behoeve van de realisatie van koop-eenheden 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 herwaarderings 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.

Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingenschuld

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 1,88% 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 2021 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.

Afschrijvingen op activa ten dienste van

De afschrijvingen op de immateriële activa en 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 Site verplichte basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Site geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

Site 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 huurervoorzieningen 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-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden.

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 2020 is deze 93% DAEB en 7% 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 waarderingverschillen 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.

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 parkeren 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 doorexpluatiescenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en 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:	2020
Disconteringsvoet	5.78%
Streefhuur per maand	€ 565,56 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.129,16 per woning

5 Toelichting op de fiscale positie

Algemeen

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

Verloopoverzicht resultaat (bedragen x € 1.000)

Jaarresultaat na belasting		55.030
Belasting in boekjaar		<u>2.553</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen:		57.583
Af:		
Resultaat verkochte woningen (commercieel)	757	
Resultaat verkochte woningen (fiscaal)	803	
Toevoeging fiscale boekwinst verkopen aan herinvesteringsreserve	527	
Afschrijving (fiscaal)	1.693	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (commercieel)	44.715	
Onttrekking voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	84	
RVV-subsidie (fiscaal)	1.115	
Onderzoekskosten planontwikkeling (fiscaal)	34	
Projectresultaat (fiscaal)	186	
Onderhoudscomponent in investeringsprojecten (fiscaal)	1.406	
Asbestsanering bij regulier onderhoud (fiscaal)	507	
Agio leningen (a.g.v. hogere marktwaarde leningportefeuille)	229	
		<hr/> 52.055
Bij:		
Resultaat terugkoop VOV-woningen (commercieel)	89	
Gerealiseerd winstrecht teruggekochte VOV-woningen (fiscaal)	41	
Afschrijvingen (commercieel)	351	
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	106	
Verbeteringen (fiscaal i.p.v. onderhoud)	180	
Niet aftrekbaar deel algemene kosten	18	
Fiscaal niet aftrekbaar rente (earningsstrippingregeling)	1.204	
Geactiveerde rente (fiscaal)	42	
		<hr/> 2.032
Fiscaal resultaat voor belastingen 2020		7.560
Te verrekenen verliezen		<hr/> -
Belastbaar bedrag 2020		7.560

Het wettelijk belastingtarief in het boekjaar bedraagt 25% (2019: 25%).

De effectieve belastingdruk in 2020 bedraagt 4% (2019: 5%)

Nadere toelichting

Het belastbaar resultaat 2020 leidt tot een betalingsverplichting van (afgerond) € 1.873.000. Dat is lager dan de voorlopige aanslag van € 1.877.000 die in 2019 is betaald. Het verschil van € 4.000 is als directe vordering op de belastingdienst in de balans opgenomen onder de overlopende activa.

Belastinglatenties (bedragen x € 1.000)

Recapitulatie latenties	Commerciële waarde 31-12-2020	Fiscale waarde 31-12-2020	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	1.001.175	941.078	-	15.024		
Ongerealiseerd verlies VOV	-	537	134		103	24
Waardering ontwikkelingsprojecten	2.199	3.221	256		79	166
Agio leningenportefeuille	-	1.326	332		259	41
Totaal			722	15.024	441	231

In 2019 is de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie voor het eerst hoger dan de fiscale waarde en dat verschil is er in 2020 nog steeds. 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. Omdat Site in 2020 is overgestapt naar waardering van haar belastinglatenties op contante waarde (zie 'stelselwijziging' onder het hoofdstuk waarderingsgrondslagen), is deze latentie in de jaarrekening 2020 voor het verschil tussen commerciële en fiscale waarde van het door te exploiteren bezit 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 (€ 300.000) wordt voor een deel (€ 108.000) 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.

Verliesverrekening

In april 2020 heeft Site de vpb-aangifte over 2018 ingediend met daarin een belastbaar resultaat van -/- € 27.164.000. De hoogte van dit forse verlies wordt in essentie veroorzaakt door twee posten: de in 2018 gevormde voorziening onderhoud (€ 19.817.000) en de afwaardering van sloopwoningen naar grondwaarde (€ 5.034.000). Vanwege de onzekerheid van acceptatie door de belastingdienst op deze posten is er in de bepaling van de verliesverrekening ten behoeve van de fiscale positie in de jaarrekening 2020 voorzichtigheidshalve géén rekening gehouden (worst-case scenario). Het fiscale verlies 2018 op basis van het gecorrigeerde belastbare resultaat komt daarmee op -/- € 2.313.000 en dat is lager dan het bedrag van € -/- 4.790.000 waar in de jaarrekening 2019 rekening mee werd gehouden. De aanpassing (-/- € 620.000) van de met dit verlies samenhangende directe vordering op de belastingdienst (€ 578.000) uit hoofde van de verliesverrekening met aangiftejaar 2017 die in 2019 reeds in de commerciële balans was opgenomen (€ 1.198.000), is ten laste van de belastinglast 2020 gebracht.

Indien beide verliesposten in de aangifte 2018 wél volledig door de belastingdienst worden geaccepteerd (best-case scenario), zal de verliesverrekening met aangiftejaar 2017 in totaal € 11.427.000 bedragen en zal de vordering op de belastingdienst uit dien hoofde € 2.847.000 bedragen. Tevens zullen dan de betaalde voorlopige aanslagen over 2019 en 2020 terugontvangen worden (totaal € 3.688.000) en resteert er ultimo 2020 nog een fiscaal verrekenbaar verlies van € 6.154.000).

Voorzichtigheidshalve is hier in de balans per 31-12-2020 geen rekening mee gehouden.

Ultimo 2020 beschikbaar voor verliesverrekening (bedragen x € 1.000):

Er is geen sprake van beschikbare compensabele verliezen per 31-12-2020.

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 2020 per saldo € 60,1 miljoen (2019: € 1,2 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 afwikkeling van dit verschil zal plaatsvinden gedurende de looptijd van het actief, omdat het fiscale afwikkelmoment in continuïteit doorschuift naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee oneindig ver in de toekomst te liggen. Bij waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil.

* De fiscaal ongerealiseerde verliezen en verleende kortingen vanuit in het verleden gedane Verkopen onder Voorwaarden (VOV) zijn geactiveerd op de fiscale balans. Bij terug- en doorverkoop leiden deze tot een lagere boekwinst dan commercieel en daarmee vormen ze een tijdelijk verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering.

Deze tijdelijke verschillen zijn tot waardering gebracht voor zover ze binnen een periode van 5 jaar naar verwachting gerealiseerd zullen worden.

* Voor Vastgoed in ontwikkeling is ook sprake van een tijdelijk verschil tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en de fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt ultimo 2020 per saldo € 1,0 miljoen (2019: € 0,6 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).

6 Toelichting op de balans

Activa (bedragen x € 1000)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	31 december 2020	31 december 2019
6.01 DAEB vastgoed in exploitatie	936.775	850.221
6.02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	64.400	66.432
6.03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.286	31.248
6.04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.050	2.555
Totaal	1.036.511	950.456

Het verloop van de deze posten in 2020 is als volgt:

6.01 DAEB vastgoed in exploitatie

	2020	2019
Historische kostprijs	407.990	396.267
Herwaardering	442.231	403.150
Marktwaaarde in verhuurde staat per 1 januari	850.221	799.417
Mutaties in boekjaar:		
Opgeleverde eenheden	11.947	2.741
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-85	-
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-1.943	-717
<i>Subtotaal</i>	<i>9.919</i>	<i>2.024</i>
Aangekochte eenheden	21.546	1.862
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-	-400
<i>Subtotaal</i>	<i>21.546</i>	<i>1.462</i>
Renovatie	4.328	7.850
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-207	-1.511
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-1.070	-359
<i>Subtotaal</i>	<i>3.051</i>	<i>5.980</i>
Investeringsen	609	1.466
Subsidies	-	-299
Verkoop	-490	-379
Herclassificatie	-2.162	-2.863
Overige waardeverandering t.g.v. resultaat	54.081	43.413
Totaal mutaties	86.554	50.804
Historische kostprijs	446.339	407.990
Herwaardering	490.436	442.231
Marktwaaarde in verhuurde staat per 31 december	936.775	850.221

De post opgeleverde eenheden heeft betrekking op de projecten Katjesbos Wijnbergen (19), Hofstraat (21) en J.F. Kennedylaan (12).

In 2020 zijn in totaal 196 woningen aangekocht (2 portefeuilles Mooiland van 66 woningen in Doetinchem en 117 woningen in Ulft) en 4 woningen zijn zonder korting verkocht.

De post renovatie heeft betrekking op de investeringscomponent binnen de afgeronde grootschalige renovatieprojecten Schöneveld fase 2 en 3 (167), Keppelseweg (24), Drempt fase 1 en 2 (69), Papaverstraat (24), Overstegen fase 2 (58) en de PO plus projecten (244).

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 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.

Specificatie herclassificatie	2020	2019
Activa overgeheveld van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (aankoop)	687	1.031
Activa overgeheveld naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-3.033	-3.894
Activa overgeheveld van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	184	-
	-2.162	-2.863

In 2020 zijn 6 VOV-woningen teruggekocht (2019: 14) waarvan er vervolgens 5 met een huur lager dan € 737,14 (2019: 720,43) zijn verhuurd.

In 2020 zijn 45 woningen in verband met sloop uit exploitatie genomen en overgeheveld naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Daarnaast is Wilheminastraat 42 overgeheveld van Niet-DAEB naar DAEB.

Voorgenomen verkoop

Sité heeft geen specifieke woningen geclassificeerd voor verkoop in de aankomende periode. Sité biedt woningen te koop aan volgens het verkoopbeleid. In de begroting 2021 en meerjarenverkenning 2022 - 2025 wordt rekening gehouden met de verkoop van 14 bestaande woningen in 2021 en voor de overige jaren 8 gemiddeld per jaar.

6.02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
	2020	2019
Historische kostprijs	52.113	54.635
Herwaardering	14.319	10.654
Marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari	66.432	65.289
Renovatie	-	4
<i>Subtotaal</i>	<i>-</i>	<i>4</i>
Investerings	34	9
Verkoop	-4.426	-1.343
Herclassificatie	-3	-397
Overige waardeverandering t.g.v. resultaat	2.363	2.870
<i>Subtotaal</i>	<i>-2.032</i>	<i>1.139</i>
Totaal mutaties	-2.032	1.143
Historische kostprijs	47.666	52.113
Herwaardering	16.734	14.319
Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december	64.400	66.432

In 2020 zijn 11 woningen, 3 BOG en 8 parkeerplaatsen 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.

Specificatie herclassificatie	2020	2019
Activa overgeheveld van MVA verkocht onder voorwaarden (aankoop)	181	-
Activa overgeheveld naar voorraad	-	-397
Activa overgeheveld naar DAEB vastgoed in exploitatie	-184	-
	-3	-397

In 2020 zijn 6 VOV-woningen teruggekocht (2019:14) waarvan er 1 woning met een huur hoger dan € 737,14 (€ 720,43) is verhuurd. Daarnaast is Wilheminastraat 42 overgeheveld van Niet-DAEB naar DAEB.

Analyse ontwikkeling marktwaarde 2019 - 2020

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 2019 en 31 december 2020 naar de samenstellende delen.

Totaal marktwaarde 31-12-2019:	916.653.000
Af: Eenheden uit exploitatie:	-7.965.000
	908.688.000
Methodische wijzigingen (software):	-
Mutatie in objectgegevens:	31.828.000
Marktontwikkeling:	27.499.000
Exploitatiebeperking:	-
	968.015.000
Bij: Toegevoegde eenheden:	33.160.000
Totaal marktwaarde 31-12-2020:	1.001.175.000
Totaal DAEB:	936.775.000
Totaal niet-DAEB:	64.400.000
Totaal bezit:	1.001.175.000

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2020 is in totaal € 541.147.000 waarvan € 520.067.000 DAEB en € 21.080.000 Niet-DAEB aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019 € 491.127.000 waarvan € 470.926.000 DAEB en € 20.201.000 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, voorvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheerssituatie. De bepaling van de beheers- en onderhoudslasten zijn vrijwel geheel in overeenstemming met de consultatie SBR Wonen. Het onderhouds-component in renovatie projecten is meegenomen op basis van de 10 jaarcyclus.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Er is een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit en bedraagt € 495.857.000. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2020	1.001.175.000
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	131.799.000
Betaalbaarheid (huren)	-405.671.000
Kwaliteit (onderhoud)	-188.587.000
Beheer (beheerskosten)	-33.398.000
Totaal	-495.857.000
Beleidswaarde per 31-12-2020	505.318.000

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	-43.400
Discounteringsvoet	0,5% verlagen	50.600
Streefhuur per maand	€ 25 verhogen	47.500
Streefhuur per maand	€ 25 verlagen	-45.900
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 verhogen	-50.800
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 verlagen	50.800

6.03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Marktwaaarde per 1 januari	31.248	30.392
Mutaties in het boekjaar:		
Terugkoop koopgarant (6 woningen, 2019: 14)	-869	-2.228
Waardeverandering	2.907	3.084
Subtotaal	2.038	856
Marktwaaarde per 31 december	33.286	31.248

Per 31 december 2020 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 200 (2019: 206). In 2020 zijn alle 6 teruggekochte woningen in verhuur genomen.

6.04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2020	2019
Saldo per 1 januari	4.141	3.730
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringsen	15.046	10.994
Overheveling vanuit DAEB vastgoed in exploitatie	3.033	3.894
Overheveling vanuit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	521
Overheveling vanuit Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	352	-525
Opgeleverde huurwoningen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-11.101	-2.741
Investeringsen renovatieprojecten naar DAEB vastgoed in exploitatie	-3.794	-7.893
Subsidies	-	-618
Afwaardering ten laste van voorziening	-4.432	-3.221
Overig	-23	-
Subtotaal	-919	411
subtotaal	3.222	4.141
Van voorziening onrendabele investeringen	-1.172	-1.586
Saldo per 31 december	2.050	2.555

Overheveling vanuit DAEB vastgoed heeft betrekking op de boekwaarde van 45 te slopen woningen waarvan het huurcontract is gewijzigd.

Overheveling vanuit Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop heeft betrekking op de grond V-blok Lookwartier.

De opgeleverde eenheden betreffen 19 eenheden aan de Katjesbos (Wijnbergen), 21 eenheden aan de Hofstraat en 12 eenheden aan de J.F. Kennedylaan.

Het investeringscomponent van de renovatieprojecten wordt gevormd door de projecten Overstegen fase 1, Schöneveld fase 2 en 3, Drempt, Papaverstraat en Keppelseweg.

De afwaardering ten laste van de voorziening heeft betrekking op de afwaardering van Bloemenbuurt Spoorzone en de Beethovenlaan.

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

6.05 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

	Huisvesting	Automatisering	Inventaris/ Vervoer	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	2.602	127	174	2.903
Mutaties in boekjaar:				
Investerings	91	213	51	355
Afschrijvingen	201-	111-	40-	352-
Subtotaal	110-	102	11	3
Aanschafwaarde	3.554	1.149	339	5.042
Cumulatieve afschrijvingen	1.062-	920-	154-	2.136-
Boekwaarde per 31 december	2.492	229	185	2.906

De investering in de rubriek huisvesting heeft te maken met de vervanging koelinstallatie en verbouwing begaande grond. De investeringen rubriek automatisering heeft o.a. te maken met de aanschaf van hardware in de implementatie van office 365.

Verzekeringen

Het kantoor is verzekerd voor € 5,3 miljoen. De inventarissen zijn verzekerd voor € 0,7 miljoen tegen uitgebreide gevaren. Als premier risque ter dekking van reconstructiekosten op de administratieve bescheiden en archieven is een verzekering afgesloten op uitgebreide voorwaarden. Het verzekerd bedrag is € 0,8 miljoen. Het verzekerde bedrag voor de computerapparatuur bedraagt € 1,1 miljoen. De vervoermiddelen zijn volledig casco verzekerd.

Financiële vaste activa

	31 december 2020	31 december 2019
6.06 Latente belastingvorderingen	441	545
6.07 Te vorderen subsidies	-	479
6.08 Overige vorderingen	176	168
Totaal	617	1.192

Het verloop van deze posten in 2020 is als volgt:

6.06 Latente belastingvorderingen

	2020	2019
Latente belastingvordering vpb	441	545

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

6.07 Te vorderen subsidies

	2020	2019
Saldo per 1 januari	479	3.502
Mutaties in het boekjaar:		
Toegezegde subsidie	-	189
Ontvangen subsidie	-59	-2.097
Naar kortlopende vorderingen	-	-1.115
RVV-subsidie	-420	-
Saldo per 31 december	-	479

De ontvangen subsidie betreft hier toegezegde subsidies uit hoofde van de ISDE (NB Hofstraat en Kennedylaan). De te vorderen subsidie heeft te maken met het feit dat de subsidie uit hoofd Regeling Vermindering Verhuurderheffing niet in mindering gebracht mag worden op de investering maar in mindering gebracht moet worden op de verhuurderheffing. Deze is nu opgenomen onder de "Niet uit de balans blijvende informatie". Uitbetaling zal plaatsvinden na definitieve toekenning via een vermindering op de verschuldigde verhuurderheffing.

6.08 Overige vorderingen

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2020	2019
Saldo per 1 januari	168	152
Mutaties in het boekjaar:		
Waardeverandering	8	16
Saldo per 31 december	176	168

De vordering bestaat uit twee verkopen Sociale Koop. Voor de waardering wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde stijging van de leegwaarde in %.

Vlottende activa

Vorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2020	31 december 2019
6.09 Vastgoed bestemd voor verkoop	-	643
6.10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.337	2.665
Totaal	1.337	3.308

6.09 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31 december 2020	31 december 2019
Terugkoop - 0 woningen (2019: 2)	-	433
Overig - 0 eenheden (2019: 1)	-	210
Totaal	-	643

Eind 2020 staan er geen eenheden in voorraad. Vanuit de voorraad eind 2019 zijn alle eenheden in 2020 verkocht. In 2020 hebben er verder geen aankopen en verkopen plaatsgevonden.

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

Specificatie herclassificatie	2020	2019
Activa overgeheveld van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	397
	-	397

6.10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31 december 2020	31 december 2019
Grondposities	1.576	3.101
subtotaal	1.576	3.101
Af:		
Van voorziening onrendabele investeringen	-239	-436
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.337	2.665

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

	2020	2019
Saldo per 1 januari	3.101	3.053
Mutaties in boekjaar:		
Investerings	2	210
Overheveling naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-352	-521
Boekwaarde verkopen	-558	-
Afwaardering ten laste van voorziening	-2	-166
Afwaardering ten laste van resultaat	-615	-
Overheveling vanuit DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	525
Subtotaal	-1.525	48
Saldo per 31 december	1.576	3.101

De € 352 duizend is het gevolg van de overheveling van grond V-blok Lookwartier naar ontwikkeling van huurwoningen. De € 615 duizend heeft te maken met de afwaardering van grond Oosseld.

In 2020 zijn 7 kavels Oosseld verkocht met een boekwaarde van € 558 duizend.

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2020	31 december 2019
6.11 Huurdebiteuren	1.170	1.106
6.12 Latente belastingvorderingen	231	209
6.13 Overige vorderingen	741	1.919
6.14 Overlopende activa	1.583	1.521
Totaal	3.725	4.755

6.11 Huurdebiteuren

	31 december 2020	31 december 2019
Huurdebiteuren	1.560	1.474
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-390	-368
Saldo	1.170	1.106

Specificatie huurdebiteuren

	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal
Saldo per 31 december	537	1.023	1.560

Verloopoverzicht voorziening huurdebiteuren

	Totaal
Saldo 31 december 2019	368
Mutaties in boekjaar:	
Dotatie	22
Subtotaal	22
Saldo per 31 december 2020	390

Het saldo van de huurdebiteuren is de totale vordering op (vertrokken) huurders. De huurachterstand alleen per 31-12-2020 van de zittende en vertrokken huurders, uitgedrukt in een percentage van het totaal van de netto huren, bedraagt voor 2020 1,08% (2019 1,06%).

6.12 Latente belastingvorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2020	31 december 2019
Latente belastingvordering VPB	231	209
Saldo	231	209

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

6.13 Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2020	31 december 2019
Subsidies	-	1.843
Te vorderen BTW	679	-
Overige debiteuren	62	76
Saldo	741	1.919

6.14 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2020	31 december 2019
Verzekering uitkering	5	9
Vooruitbetaalde bedragen	290	72
Te vorderen VPB	1.258	1.431
Diversen	30	8
Saldo	1.583	1.521

6.15 Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2020	31 december 2019
Kas	1	2
Banken	2.416	2.425
Totaal	2.417	2.427

De kredietfaciliteit bij de huisbankier is ultimo 2020 € 7.5 miljoen voor rekening-courant. Ultimo 31-12-2020 is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

Het rentepercentage is gebaseerd op de 1-mnds euribor met een opslag van 1,05%. De gemiddelde debetrente over 2020 komt hierdoor uit op 0,551%. Jaarlijks ontvangt de kredietverstrekker de beoordeling kredietwaardigheid van het WSW alsmede het borgingsplafond.

Passiva

Eigen vermogen

	31 december 2020	31 december 2019
6.16 Herwaarderingsreserves	491.127	452.933
6.17 Overige reserves	252.316	237.666
6.18 Resultaat na belastingen van het boekjaar	55.030	52.844
Saldo per 31 december	798.473	743.443

6.16 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:

	2020	2019
Saldo per 1 januari	452.933	417.183
Mutaties in het boekjaar:		
verkopen	-1.110	-809
aankopen	77	78
sloop	-2.347	-2.396
overige	215	-134
waardeverandering	41.359	39.011
Saldo mutaties	38.194	35.750
Saldo per 31 december	491.127	452.933

6.17 Overige reserves

	2020	2019
Saldo per 1 januari	237.666	219.341
Mutaties in het boekjaar:		
Herwaarderingsreserve	-38.194	-35.750
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	52.844	54.075
Saldo mutaties	14.650	18.325
Saldo per 31 december	252.316	237.666

6.18 Resultaat na belasting van het boekjaar

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2020	31 december 2019
Ongerealiseerd naar herwaarderingsreserve	50.020	38.194
Gerealiseerde overige reserve	5.010	14.650
Saldo per 31 december	55.030	52.844

Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2020	31 december 2019
6.19 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	9.058	3.327
Totaal	9.058	3.327

6.19 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2020	31 december 2019
Saldo per 1 januari	5.349	11.326
Mutaties in het boekjaar:		
Dotaties	8.605	614
Onttrekkingen	-3.033	-4.463
Vrijval	-452	-2.129
Saldo	10.469	5.349
Af: in mindering gebracht op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.172	-1.586
Af: in mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-239	-436
Saldo per 31 december	9.058	3.327

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 aan Hofstraat, J.F. Kennedylaan, Katjesbos, Papaverstraat en Overstegen fase 2.

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 'DAEB vastgoed in exploitatie' en 'Niet-DAEB vastgoed in exploitatie'.

6.20 Schulden aan banken

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2020	31 december 2019
Leningen kredietinstellingen	202.196	178.923
Af: naar kortlopende schulden, aflossings- verplichting komend jaar	-5.476	-9.326
Totaal	196.720	169.597

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2020	31 december 2019
Saldo per 1 januari	178.923	167.337
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	35.600	17.500
Mutatie flex roll-over	-3.000	3.200
Aflossingen	-9.327	-9.114
Saldo	23.273	11.586
Saldo per 31 december	202.196	178.923
Af: naar kortlopende schulden, aflossings- verplichting komend jaar	-5.476	-9.326
Totaal	196.720	169.597

De leningen zijn opgenomen tegen de nominale waarde waarbij geen rekening is gehouden met een eventuele disagio of agio. De marktwaarde van de leningen is per 31-12-2020 € 252.2 miljoen.

Ultimo 2020 bestaat de leningen portefeuille voor € 196.2 miljoen uit leningen met een vaste rente en voor € 6.0 miljoen uit één lening met een variabele rente van +/- 0,053%. De rente op de lening met variabele rente wordt bepaald door de 3-maands euribor verhoogd met een vaste opslag van 0,49%. Ultimo 2020 was de 3-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 € 34.5 miljoen en langer dan 5 jaar € 163.9 miljoen.

De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 15,6 jaar.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 2,51% (2019 2,99%).

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

Alle leningen zijn voor 100% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek wat inhoudt dat het WSW hypotheek kan leggen op het onderpand wat is ingebracht bij het WSW. Naast het WSW heeft de Rabobank voor een bedrag van € 7.5 miljoen het recht van hypotheek. Dit bedrag staat gelijk aan de kredietfaciliteit van Site. De rente en aflossing van alle leningen eind 2020 worden door het WSW gegarandeerd.

6.21 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

	31 december 2020	31 december 2019
Saldo per 1 januari	29.423	29.973
Mutaties in het boekjaar:		
Waardeverandering	1.560	1.651
Terugkoop koopgarant (6 woningen, 2019: 14)	-804	-2.201
Saldo	756	-550
Saldo per 31 december	30.179	29.423

Per 31 december 2020 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 200 (2019: 206).

6.22 Overige schulden

	31 december 2020	31 december 2019
Waarborgsommen		
Saldo per 1 januari	94	114
Mutaties in het boekjaar:		
Toegevoegd	9	26
Uitbetaald	16	46
Saldo	-7	-20
Totaal	87	94

Kortlopende schulden

	31 december 2020	31 december 2019
6.23 Schulden aan banken	5.476	9.326
6.24 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.802	2.679
6.25 Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.472	2.361
6.26 Overlopende passiva	4.246	4.791
Totaal	12.996	19.157

6.23 Schulden aan kredietinstellingen

	31 december 2020	31 december 2019
Aflossingsverplichting komend jaar	5.476	9.326
Totaal	5.476	9.326

6.25 Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31 december 2020	31 december 2019
Af te dragen BTW	1.261	2.140
Loonheffing	90	95
Pensioenen	61	61
Sociale lasten	60	65
Totaal	1.472	2.361

6.26 Overlopende passiva

	31 december 2020	31 december 2019
Te verrekenen service- en stookkosten	557	449
Nog te betalen bedragen	255	688
Personeelsvereniging	30	24
Niet vervallen rente	2.382	2.659
Vooruitontvangen huur	594	506
Reservering vakantierechten en overuren	308	311
Reservering Glasfonds	118	101
Diversen	2	53
Totaal	4.246	4.791

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 2020 zijn opdrachten verstrekt inzake investeringen die op 31 december 2020 nog niet geheel waren uitgevoerd en dus slechts ten dele gefactureerd en in 2020 verantwoord. De resterende verplichting op 31 december 2020 uit hoofde van deze opdrachten bedraagt circa € 5,43 miljoen waarvan € 5,37 miljoen een looptijd heeft van max 1 jaar en 58 duizend een looptijd heeft van 2 tot 5 jaar. Dit zijn met name de projecten Schöneveld Noord, Overstegen, Papaverstraat en Beethovenlaan.

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,-
2021 t/m 2025	49.904
2026 t/m 2030	48.085
2031 t/m 2035	59.272
Na 2036	44.303

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 2020 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/premiëkorting.

De dekkingsgraad eind december 2020 bedroeg 109,3% (2019: 113,1%)

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 € 17,- duizend per jaar.

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW spreekt momenteel geen verwachting uit of er op korte termijn een beroep moet worden gedaan op deze obligoverplichting. Per 31 december 2020 heeft Sité een obligoverplichting uitstaan van € 7,7 miljoen.

Sité heeft ultimo 2020 voor € 849.000 aan toegezegde subsidies uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Bij definitieve toekenning zullen de bedragen in mindering worden gebracht op de aangifte verhuurderheffing 2021.

Sité heeft ultimo 2020 geen inkoop- en leaseverplichtingen.

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto Resultaat Exploitatie Vastgoedportefeuille (x € 1000)

7.27 Huuropbrengsten

	2020	2019
Te ontvangen huur	53.237	51.799
Af: huurderving wegens leegstand	-468	-329
Totaal	52.769	51.470

De te ontvangen huur ten opzichte van het vorige boekjaar is onder andere gewijzigd als gevolg van de jaarlijkse 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 huurderving bedroeg 0,88% (2019 = 0,64%) van de te ontvangen huur.

7.28 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Servicecontracten	2.599	2.381
Af: derving servicecontracten wegens leegstand	-46	-17
Totaal	2.553	2.364

De opbrengsten van de servicecontracten worden van bewoners ontvangen voor serviceverlening, zoals energiekosten, schoonmaakkosten en dergelijke. Tekorten en overschotten worden jaarlijks met de bewoners verrekend.

7.29 Lasten servicecontracten

	2020	2019
Lasten servicecontracten	2.568	2.428
Toegerekende lasten servicecontracten	199	123
Totaal	2.767	2.551

7.30 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	403	706
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.285	3.626
Totaal	4.688	4.332

7.31 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Regulier onderhoud	10.791	9.986
Onderhoud vanuit renovatieprojecten	7.269	12.825
Toegerekende onderhoudsactiviteiten	2.710	2.822
Totaal	20.770	25.633

7.32 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Belastingen	1.825	1.719
Verzekeringen	366	324
Heffingen overheid	4.802	5.661
Totaal	6.993	7.704

De post Heffingen overheid bestaat uit de verhuurderheffing. De saneringssteun, bijdrage Autoriteit Woningcorporaties en de verhuurderbijdrage staan onder de Overige organisatiekosten.

Netto Resultaat Verkocht Vastgoed in Ontwikkeling (x € 1.000)

7.33 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2020	2019
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	552	7
Totaal	552	7

Dit betreft voor 2020 de opbrengst van diverse verkochte bouwkavels in Oosseld.

7.34 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2020	2019
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	558	-
Totaal	558	-

Dit betreft voor 2020 de boekwaarde van diverse verkochte bouwkavels in Oosseld.

Netto Gerealiseerd Resultaat Verkoop Vastgoedportefeuille (x € 1.000)

7.35 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2020	2019
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.317	3.899
Totaal	6.317	3.899

De verkoopopbrengst bestaat in 2020 uit 15 woningen uit exploitatie, 4 eenheden bedrijfsonroerend goed, 8 parkeerplaatsen en 2 doorverkochte koopgarant woningen na terugkoop vanuit koopgarant.

7.36 Toegerekende organisatiekosten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	112	85
Totaal	112	85

7.37 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2020	2019
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.559	2.869
Totaal	5.559	2.869

De boekwaarde bestaat in 2020 uit 15 woningen uit exploitatie, 4 eenheden bedrijfsonroerend goed, 8 parkeerplaatsen en 2 doorverkochte koopgarant woningen na terugkoop vanuit koopgarant.

7.38 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)

	2020	2019
1. Dotatie voorziening verlieslatende contracten	-8.605	-614
2. Vrijval voorziening verlieslatende contracten	452	2.129
3. Verlieslatende contracten aankoop	-	-400
4. Afwaardering voorraad	-	-186
5. Afwaardering renovaties	-239	-1.511
6. Verlieslatende contracten nieuwbouw	-3.754	-
7. Afwaardering grondpositie	-1.357	-
Totaal	-13.503	-582

1. De dotatie aan de voorziening heeft betrekking op de actualisatie van voorzieningen voor Drempt, Bloemenbuurt Spoorzone en Centrum, Beethovenlaan, Papaverstraat nieuwbouw en renovatie en Overstegen fase 2.

2. De vrijval heeft onder andere betrekking op de voorziening voor de projecten Schöneveld nieuwbouw en Wijnbergen nieuwbouw.

5. De afwaardering renovaties heeft betrekking op de Papaverstraat en Drempt.

6. De verlieslatende contracten nieuwbouw heeft betrekking op de Beethovenlaan, Hofstraat en de J.F. Kennedylaan.

7. De afwaardering grondposities heeft betrekking op de Bloemenbuurt Spoorzone en Centrum.

7.39 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.446	46.283
Totaal	56.446	46.283

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

7.40 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2020	2019
Waardemutatie vastgoedportefeuille VOV	2.907	3.084
Waardemutatie verplichting VOV	-1.561	-1.653
Totaal	1.346	1.431

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

Netto Resultaat Overige Activiteiten (x € 1.000)

7.41 Opbrengst overige activiteiten

	2020	2019
Vergoeding glas- en servicefonds	398	384
Vergoedingen administratie en transacties	98	100
Totaal	496	484

7.42 Kosten overige activiteiten

	2020	2019
Kosten glas- en servicefonds	471	438
Resultaat terugkoop	89	349
Overige kosten diverse activiteiten	-	21
Totaal	560	808

Het resultaat terugkoop in 2020 bestaat uit 6 woningen (2019: 14 woningen)

7.43 Overige organisatiekosten

	2020	2019
Algemene kosten	318	482
Kosten Raad van Commissarissen (incl. bezoldiging)	96	104
Heffingen overheid	58	43
Toegerekende overige organisatiekosten	1.115	1.134
Totaal	1.587	1.763

De post Heffingen overheid bestaat uit de bijdrage Autoriteit Woningcorporaties en de verhuurderbijdrage. De saneringssteun was in 2020 en 2019 niet van toepassing.

7.44 Leefbaarheid

	2020	2019
Leefbaarheid	224	265
Toegerekende kosten leefbaarheid	477	437
Totaal	701	702

Saldo Financiële Baten en Lasten (x € 1.000)

7.45 Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten

	2020	2019
Vordering sociale koop	8	15
Totaal	8	15

7.46 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	5.083	5.374
Kortlopende schulden		
Rente schulden aan kredietinstellingen (disagio/afkoop)	7	-
Rente rekening-courant	16	1
Totaal	5.106	5.375

7.47 Belastingen

	2020	2019
Vorming latenties	120	120
Aanwending Latenties	-202	-174
Winstbelasting	-2.471	-654
Totaal	-2.553	-708

Resultaat

	2020	2019
Resultaat boekjaar	55.030	52.844
Totaal	55.030	52.844

Statutaire Resultaatbestemming

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

Overzicht totaalresultaat

	2020	2019
Resultaat na belastingen	55.030	52.844
Waardeveranderingen van financiële vaste activa verwerkt in het ei	-	-
Cumulatief effect stelselwijzigingen	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
Totaal resultaat	55.030	52.844

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat over 2020 ad € 55.030.000 voor € 50.020.000 toe te voegen aan de herwaarderingsreserve en voor € 5.010.000 toe te voegen aan de overige reserve.

Overige toelichtingen (x € 1.000)

Lonen en salarissen

	2020	2019
Lonen en salarissen	4.624	4.415
Totaal	4.624	4.415

Sité heeft gemiddeld over 2020 85,12 fte`s (over 2019 gemiddeld 83,06 fte`s). Eind 2020 zijn er 83,50 Fte's die onder de CAO van woningcorporaties vallen (eind 2019 83,82 Fte's) In het boekjaar 2020 heeft er een CAO verhoging van 2,25% plaatsgevonden.

Sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
Sociale lasten	776	799
Pensioenlasten	800	697
Totaal	1.576	1.496

Bezoldiging

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

Bedrijfslasten

	2020	2019
Afschrijvingen	351	368
Lonen en salarissen	4.624	4.415
Sociale lasten en pensioenen	1.576	1.496
Overige personeelskosten	1.067	951
Overige bedrijfslasten	1.765	1.859
Totaal	9.383	9.089

Verdeling bedrijfslasten naar verschillende activiteiten

	2020	2019
Lasten servicecontracten	199	128
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	4.352	3.750
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.711	2.905
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	112	87
Overige organisatiekosten	1.531	1.773
Leefbaarheid	478	446
Totaal	9.383	9.089

Voor het boekjaar 2020 is het totale honoraria voor BDO Audit & Assurance B.V. € 117 duizend inclusief btw. Het honoraria is te splitsen in de volgende posten:

	Accountant BDO 2020	Accountant BDO 2019
Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	102	92
Totale honoraria voor andere controleopdrachten	15	15
Totaal	117	107

8 Kasstroomoverzicht volgens directe methode

(x € 1.000)	2020	2019
Geldmiddelen begin boekjaar	2.427	-4.160
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	53.126	51.539
Vergoedingen	2.541	2.265
Overige bedrijfsontvangsten	90	298
Ontvangen interest	-	39
Saldo ingaande kasstromen	55.757	54.141
Betalingen aan werknemers	6.191	6.034
Onderhoudsuitgaven	18.921	22.631
Overige bedrijfsuitgaven	8.221	8.034
Betaalde interest	5.381	5.579
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	58	79
Verhuurdersheffing	4.803	5.643
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	224	260
Vennootschapsbelasting	2.298	834
Saldo uitgaande kasstroom	46.097	49.094
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.660	5.047
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.646	2.199
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	647	1.684
Verkoopontvangsten grond	582	7
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	6.875	3.890
Mva uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	11.780	1.250
Verbeteruitgaven	5.292	7.768
Aankoop	22.390	3.311
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	1.261
Sloopuitgaven	-	141
Investerings overig	357	205
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	39.819	13.936
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-32.944	-10.046
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	35.600	20.700
Saldo ingaande kasstromen	35.600	20.700
Aflossing geborgde leningen	12.326	9.114
Saldo uitgaande kasstromen	12.326	9.114
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.274	11.586
Toename (afname) van geldmiddelen	-10	6.587
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.417	2.427
Geldmiddelen vanuit schulden aan kredietinstellingen	-	-
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	2.417	2.427

Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

(x € 1.000)	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB
Geldmiddelen begin boekjaar	-468	2.895	-6.609	2.449
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	49.703	3.423	47.797	3.742
Vergoedingen	2.431	110	2.154	111
Overige bedrijfsontvangsten	82	8	280	17
Ontvangen interest	390	-	511	-
Saldo ingaande kasstromen	52.606	3.541	50.742	3.870
Betalingen aan werknemers	5.757	434	5.609	425
Onderhoudsuitgaven	18.488	433	21.677	954
Overige bedrijfsuitgaven	7.757	464	7.449	584
Betaalde interest	5.381	390	5.579	472
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	54	4	76	3
Verhuurdersheffing	4.626	177	5.472	171
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	193	31	233	27
Vennootschapsbelasting	2.137	161	737	97
Saldo uitgaande kasstroom	44.393	2.094	46.832	2.733
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.213	1.447	3.910	1.137
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	670	5.160	529	1.670
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	647	245	1.439
Verkoopontvangsten grond	-	609	7	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	670	6.416	781	3.109
Nieuwbouw huur	11.807	-	1.250	-
Verbeteruitgaven	5.256	36	7.722	46
Aankoop	22.410	164	3.311	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	1.261
Sloopuitgaven	-	-	-	141
Interne aankopen grond	-	-	-40	40
Investeringen overig	357	-	205	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	39.830	200	12.448	1.488
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-39.161	6.216	-11.667	1.621
Financiële vaste activa				
Ontvangsten overig	7.412	-	2.312	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	7.412	-	2.312	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31.748	6.216	-9.355	1.621
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	35.600	-	20.700	-
Saldo ingaande kasstromen	35.600	-	20.700	-
Aflossing geborgde leningen	12.326	-	9.114	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	7.412	-	2.312
Saldo uitgaande kasstromen	12.326	7.412	9.114	2.312
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.274	-7.412	11.586	-2.312
Toename (afname) van geldmiddelen	-261	251	6.140	447
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-729	3.146	-468	2.895
Geldmiddelen vanuit schulden aan kredietinstellingen	-730	-	-470	-
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	1	3.146	2	2.895

9 Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

In onderstaande tabel is de bezoldiging van topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2020 en 2019.

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	
Naam	E. Birkenhäger
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.823
Beloningen betaalbaar op termijn	22.961
Subtotaal	148.784
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	148.784
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
bedragen x € 1	
Naam	E. Birkenhäger
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.226
Beloningen betaalbaar op termijn	20.803
Subtotaal	141.030
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000
Bezoldiging	141.030

De totale bezoldiging voor directeur-bestuurder E. Birkenhäger op grond van de WNT bedraagt: € 148.784. De bezoldiging inclusief sociale lasten bedraagt € 159.101. 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 € 168.000. 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 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

In onderstaande tabel is de bezoldiging van Toezichthoudende topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2020 en 2019.

De uitgekeerde honorering in 2020 voor de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden volgens de VTW beroepsregel en past binnen de bepalingen van de Wet Normering Topinkomens.

Bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1					
Naam	M.W.E. Gries	J.S.M. Hendriksen	S.W. Koster	A.M.J. van Atteveld	E.C.M. de Jaeger
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1-1-2020 t/m 31-12-2020	1-1-2020 t/m 31-12-2020	1-1-2020 t/m 31-12-2020	1-1-2020 t/m 31-12-2020	1-1-2020 t/m 31-12-2020
Bezoldiging					
Bezoldiging	19.400	13.000	13.000	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag					
Totale bezoldiging	19.400	13.000	13.000	13.000	13.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan					
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling					
Gegevens 2019					
Naam	M.W.E. Gries	J.S.M. Hendriksen	S.W. Koster	A.M.J. van Atteveld	E.C.M. de Jaeger
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1-1-2019 t/m 31-12-2019	1-1-2019 t/m 31-12-2019	1-1-2019 t/m 31-12-2019	1-1-2019 t/m 31-12-2019	1-1-2019 t/m 31-12-2019
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	18.700	12.500	12.500	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200	16.200	16.200

10 Vaststelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in zijn vergadering van 16 april 2021 het jaarverslag 2020 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

11 Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Sité Woondiensten te Doetinchem gecontroleerd.

Wij controleerden	Ons oordeel
De jaarrekening bestaande uit: <ol style="list-style-type: none"> de enkelvoudige balans per 31 december 2020; de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; en de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. 	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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 18.300.000. 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 € 1.090.000 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 2020.

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 € 915.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 54.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (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. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

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
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.001.175.000 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 71 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</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 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput</p>

<p>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>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlijke 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 markt informatie en transacties.</p> <p>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.</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> <p>Controle output</p> <p>Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Sité Woondiensten toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>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.</p>
<p>Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie</p>	<p>Onze controleaanpak</p>
<p>Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 88 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 gemaakt, 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 hebben 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 marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt 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</p>

	gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 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.

B. 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.

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 volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen 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.

D. 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 gerede 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 gerede 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, 6 mei 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

R.W. van Hecke RA

Statutaire resultaatbestemming

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

12 Kengetallen

Omschrijving	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woningen	7.927	7.738	7.751	7.722	7.692
Woongebouwen/onzelfstandige eenheden	85	85	85	85	77
Garages	526	526	526	574	574
Overige verhuureenheden	448	447	447	438	440
Totaal VHE in eigendom	8.986	8.796	8.809	8.819	8.783
Mutaties in woningbezit					
Aantal opgeleverd	52	-	56	-	71
Aantal aangekocht	197	20	13	18	9
Aantal verkocht	15	10	10	11	8
Aantal Sloop	45	38	23	-	-
Aantal diversen	-	15	-7	23	2
Per saldo	189	-13	29	30	74
Aantal woningen naar prijsklasse					
Bereikbaar	7.086	7.017	7.054	6.982	6.850
Niet bereikbaar (2020 > € 663,40)	924	804	780	823	917
Prijs-/kwaliteitsverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS	153,8	153,0	151,1	151,9	152,5
Gemiddelde netto huurprijs	€ 556,03	€ 540,54	€ 525,88	€ 522,48	€ 521,64
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad %	8%	8%	8%	8%	9%
Huurachterstand in % jaarhuur	1,08%	1,06%	1,16%	1,11%	1,18%
Huurderving in % jaarhuur	0,88%	0,64%	0,68%	0,57%	0,62%
Financiële continuïteit					
	2020	2019	2018	2017	2016
Solvabiliteit o.b.v marktwaaarde	76,23%	77,04%	76,37%	74,80%	73,50%
Solvabiliteit o.b.v beleidswaarde	54,86%	59,98%			
Liquiditeit	0,58%	0,55%	0,28%	0,93%	0,53%
Rentabiliteit eigen vermogen	6,89%	7,11%	7,81%	7,99%	10,29%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,33%	2,80%	3,16%	3,29%	3,57%
Rentabiliteit totaal vermogen	5,74%	6,03%	6,61%	6,69%	8,37%
Renteresultaat in % eigen vermogen	-0,64%	-0,72%	-0,83%	-0,95%	-1,08%
Vrije ruimte per woning	€ 100.588	€ 96.432	€ 90.209	€ 81.907	€ 76.073
Externe financiering per woning	€ 25.507	€ 23.123	€ 21.589	€ 21.626	€ 22.066
Cash flow per woning	€ 1.399	€ 786	€ 326-	€ 1.627	€ 2.662
Rentedekkingsratio (ICR)	2,80	1,91	0,66	3,83	3,65
Loan to Value o.b.v. marktwaaarde	20%	19%	22%	24%	26%
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	40%	38%			
Dekkingsratio	25%	24%			
Balans, winst- en verliesrekening					
	2020	2019	2018	2017	2016
Eigen vermogen per woning	€ 100.728	€ 96.077	€ 89.315	€ 82.648	€ 76.344
Overige voorzieningen per woning	€ 1.143	€ 430	€ 477	€ 1.288	€ 334
Jaarresultaat per woning	€ 6.942	€ 6.829	€ 6.977	€ 6.601	€ 7.852
Formatieplaatsen					
	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal formatieplaatsen *	83,50	83,82	87,34	87,42	87,10

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