



JAARSTUKKEN 2019



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**

7.821 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 2019

Doen wat nodig is	4
1 Samen leven	5
Prettige leefomgeving	5
Wonen met zorg	7
2 Toekomstgericht zijn	10
Kwaliteit van de woningen	10
Asbest	11
Energie-index	11
3 Juiste woning, goede prijs	13
Aanbod (huurprijs)	13
Zoektijd	15
Aanbod (type)	16
4 Samen werken	18
Klantwaardering	18
Wet- & regelgeving	18
Financiën	19
Efficiency	19
Regionale samenwerking	21
Organisatie	22
Risicomanagement & compliance	23
5 Financiële continuïteit	28
6 Verslag van de Ondernemingsraad	37
7 Verslag van de Raad van Commissarissen	38
8 Vastgoedbezit in cijfers	44
9 Begrippenlijst	45

Inhoudsopgave jaarrekening 2019

Inleiding	50
1 Balans voor resultaatbestemming	52
2 Winst- en verliesrekening	54
3a Gescheiden balans voor resultaatbestemming DAEB en niet-DAEB	55
3b Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	57
4 Waarderingsgrondslagen	58
6 Toelichting op de balans	71
7 Toelichting op de winst- en verliesrekening	86
8 Kasstroomoverzicht volgens directe methode	92
9 Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen	94
10 Vaststelling Raad van Commissarissen	96
11 Overige gegevens	97
12 Kengetallen	100

Doen wat nodig is

2019 ligt achter ons.

We kijken terug op een jaar waarin Site zich, samen met haar partners en huurders, maximaal inzette om te doen wat nodig is: voor het prettig en betaalbaar wonen van onze huurders en voor het leefbaar houden van onze wijken en buurten.

En dit op een manier waarin onze medewerkers zich er steeds weer bewust van waren dat we werken met maatschappelijk geld en dat het van belang is dat we ook in de toekomst kunnen blijven doen wat nodig is. Daartoe maakten we afgewogen keuzes op inhoud, tempo en inzet van ons vermogen en behaalden daarmee resultaten waar we trots op zijn: de laagste inkomens die op zoek waren naar een woning kwamen bij ons maximaal aan bod, wederom nam het aantal huisuitzettingen af, grote delen in ons werkgebied gaven we een nieuwe aanblik en op diverse andere plekken bereidden we dit voor en voeren we dit in 2020 uit.

Ook constateren we dat overlast, ondanks alle inspanningen dit in goede banen te leiden, het woongenot van teveel huurders en andere bewoners onder druk zette. We roepen onszelf, andere professionals en onze huurders op hierin gezamenlijk te blijven optrekken.

Van geheel andere orde maar met een grote impact voor tal van woningzoekenden is de spanning tussen de huidige krapte op de woningmarkt en de toekomstige daling van het aantal te huisvesten huishoudens. Dit hield ons voortdurend bezig en vraagt om een passend antwoord. Ook op dat gebied zijn we blij dat we weer tal van woningen hebben opgeknapt en zodoende een bijdrage konden leveren aan het prettig wonen.

Doetinchem, januari 2020

Els Birkenhäger
Directeur-bestuurder

1 Samen leven

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

Prettige leefomgeving

Evenals voorgaande jaren spanden we ons, samen met onze partners, maximaal in voor een zo prettig mogelijke leefomgeving van onze huurders. Nog meer dan voorheen zochten we hier naar een goede balans tussen zowel eigen en andermans verantwoordelijkheid als individueel en collectief belang. Om positief maatwerk te bieden waar nodig en mogelijk, waren we strakker waar het moest en kon. We constateren dat overlast ook in 2019 een belangrijke factor was die alleen nog maar groter wordt.

Overlast

In een maatschappij waarin verschillende groepen bij elkaar wonen gaat het met elkaar samen leven niet altijd vanzelf en zien we een toename van overlast. Ook in 2019 was het daarom nodig dat we ons, samen met onze partners, maximaal inzetten voor een goede begeleiding, bijvoorbeeld rond de uitstroom van beschermd wonen.

Overlast & woonfraude 2019

Aantal dossiers overlast:	295
Aantal dossiers hennepsteelt:	5
Aantal dossiers met vermoeden van woonfraude:	11
Aantal uitzettingen ten gevolge van hennepsteelt:	1
Aantal uitzettingen ten gevolge van overige oorzaken:	3

Hieronder de toelichting en aanvulling:

- Om de toename van de toch al grote druk op onze meest kwetsbare buurten te beperken brachten we alle zorg-, overlast- en huurincassodossiers op complex-, straat- en wijkniveau in kaart. In gevallen waar meer spreiding gewenst was zetten we die data in bij het toewijzen van woningen buiten het reguliere lotingssysteem;
- Op de landelijke Dag van het Huren sloten we dit jaar aan bij de campagne 'Goede burens, betere buurten' van Buurtbemiddeling. [In de Bloemenbuurt \(Doetinchem\)](#) spraken onze medewerkers, RvC, het bestuur van Siverder en een buurtcoach vanuit het Wijknetwerk met ruim 40 huurders over hun contact met burens, wat Site kan doen om het leven in de wijk te verbeteren en welke rol de huurder hierin voor zichzelf ziet. Vrijwel alle huurders waar we mee spraken vinden dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor het contact met burens. De opbrengst van deze geslaagde dag nemen we in wijknetwerkband mee in de wijkprogrammering;
- Met Buurtbemiddeling, gemeente Doetinchem, Buurtplein BV, Bureau Handhaving (Buha) startten we de campagne [#halloburens](#) met de verkiezing van de 'Superbuurt' waarvoor inwoners van Doetinchem hun buurman of -vrouw konden nomineren. Doel van de campagne is burens op een laagdrempelige manier met elkaar in contact laten komen. Dit vanuit de overtuiging dat het kennen van de burens zorgt voor een betere band, minder onderlinge irritaties en dus prettiger wonen;
- Het in 2019 gesloten convenant tussen de ACo (Achterhoekse Corporaties, waar Site deel van uitmaakt), de Achterhoekse gemeenten (regie) en zorgpartijen die in deze regio actief zijn voorziet onder meer in het vastleggen van lokale afspraken in de prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie en een centraal meldpunt per gemeente in geval van escalatie of crisis bij overlast;
- Met gemeente Bronckhorst spanden we ons via diverse projecten in het onderlinge contact tussen bewoners in Drempt te vergroten en de overlast daar te verminderen. Ook hier sloten we onder meer aan bij de campagne van Buurtbemiddeling, 'Goede burens, betere buurten';
- Vergelijkbaar met het traject aan de Eduard Schilderinkstraat in Doetinchem in 2018 spraken we in Wijknetwerkverband met bewoners van één van onze flats aan de Beethovenlaan, eveneens in Doetinchem. Vragen als "Wat doe je voor elkaar – of juist niet?" en "Hoe leef je met elkaar?" leidden tot verrassend positieve uitkomsten die nemen we mee in de toekomstige sloop van twee van de vier flats. Daarnaast raakten huurders zich er meer van bewust dat ook zijzelf invloed hebben op de kwaliteit van hun woonomgeving;

- Wat betreft de 'reguliere' overlast zijn we tevreden over de aanpak en rolverdeling met onze partners. Sité en gemeente Doetinchem verhoogden onder meer hun financiële bijdrage aan Buurtbemiddeling zodat we daar meer overlastcases aan konden overdragen. Door de extra inzet aan de voorkant konden we erger voorkomen;
- De zwaardere en veelal complexe overlastcases zijn vaak zowel juridisch en financieel van aard en verslavings- en GGZ-gerelateerd. De preventie en het oplossen daarvan vraagt veel van ons, van andere partijen en onze samenwerking. Voor ons als corporatie is het van belang dat ook overheden en zorg- en welzijnspartijen hun verantwoordelijkheid nemen;
- Een te rigide toepassing van de Wet Bescherming persoonsgegevens zorgde er voor dat het privacybelang van overlastveroorzakers in meerdere cases te zwaar woog om als professionals op te kunnen treden. Sité vindt dat het gedrag van individuen het openbaar en collectief belang daardoor onnodig veel onder druk zette en bepleit een meer pragmatische werkwijze binnen de juridische mogelijkheden.

Calamiteiten

Helaas was ook in 2019 sprake van een aantal grotere calamiteiten dat betrekking had op onze huurders en woningen. Het aantreffen van een -door natuurlijke doodsoorzaak- overleden bewoner in een woning aan de Doetinchemse Sikkeldreef had grote impact op omwonenden en onze medewerkers.

Een brand aan een steiger bij een van onze renovatiewoningen in de wijk Schöneveld (Doetinchem) zorgde voor veel schade, gelukkig was er geen sprake van lichamelijk letsel. De bestuurder van een personenauto raakte de macht over het stuur kwijt en botste tegen een woning aan de Doetinchemse Ruimzichtlaan. Ook hier was het lichamelijk letsel gelukkig beperkt.

Leefbaarheid

Een schone en veilige woning en woonomgeving dragen bij aan prettig wonen. In principe laat Sité de verantwoordelijkheid hiervoor bij de huurders zelf. Omdat mensen steeds meer geacht worden (langer) zelfstandig te wonen, sprongen we net als voorgaande jaren bij wanneer zij daar hulp bij nodig hadden. Onze rol varieerde daarbij van loket, facilitator tot doener. Waar mogelijk boden we maatwerk. Enkele voorbeelden:

- Middels een pilot bij de renovatie van onze woningen in Schöneveld (Doetinchem) en Drempt optimaliseerden we een aantal van onze bestaande maatregelen die er aan bijdragen dat mensen zo lang mogelijk comfortabel zelfstandig kunnen blijven wonen. De al bestaande seniorenregeling en het met [Zlimthuis](#) ontwikkelde Duurzaam Thuis-pakket voegden we samen tot het Comfortabel wonen-pakket. De verbreding van het pakket en het aanbieden ervan op een natuurlijker moment (tijdens de zogeheten 'warme opname' bij renovatieprojecten) zorgde voor een groter animo dan de oudere variant. Gelet op de aanzienlijke omvang van de hiermee gemoeide preventieve kosten besloten we onze WMO-bijdrage aan woningaanpassingen < € 5.000 te verlagen;
- Om onze zichtbaarheid in de wijk en het contact met huurders te versterken hielden onze wijk- en complexmedewerkers spreekuren op locatie. Het animo onder huurders hiervoor was gering. Daarom besloten we vaste rondes te maken zodat huurders en omwonenden onze medewerkers kunnen aanspreken of om juist zelf met huurders in gesprek te gaan. Deze werkwijze bleek al snel effectiever en laagdrempeliger te zijn dan ons te bellen, het spreekuur te bezoeken of op kantoor langs te komen;
- De dennenboompjes die we een aantal jaar geleden plantten in Bronckhorst waren afgelopen jaar groot genoeg om dienst te doen als kerstboom. De Groenmakers bezorgden de bomen geheel belangeloos bij een aantal door gemeente Bronckhorst geselecteerde inwoners. [Stichting Mini Manna](#) verspreidde de overige boompjes onder haar doelgroep die onvoldoende inkomen heeft om rond te komen;
- In het kader van SROI ([Social Return of Investment](#)) namen we daarom net als voorgaande jaren in de uitvraag voor de aanbesteding van al onze renovatie- en groot onderhoudsprojecten op dat partijen personen uit (potentieel) kwetsbare groepen, waaronder vanaf 2018 ook statushouders, inzetten of werkervaringsplaatsen bieden bij het vervullen van de opdracht. Het gaat om minimaal 5% van de totale loonsom;
- Sité was aanwezig op de vierde Oost West Thuis Markt van gemeente Bronckhorst waarin bewoners informatie kregen over het prettig en duurzaam wonen;
- Sité, gemeente Doetinchem en Stichting Aktief brachten de mogelijkheden om oude spullen gratis op te laten halen beter onder de aandacht bij huurders van onze flats;

- De containeractie, waarbij huurders in het kader van de sloop van een rijtje woningen aan de Doetinchemse Ruyslaan hun spullen kwijt konden, was een groot succes;
- Ook de uitvoering van onze eigen werkzaamheden kan leiden tot vermindering van het woongenot. Aannemer Van Wijnen beloofde de inspanningen van onszelf en de aannemer om dit zo veel als mogelijk te beperken, door haar Bouwplaatstroofe 2019 Regio-Oost toe te kennen aan ons grootschalige project Schöneveld. Onze bouwplaats kreeg de prijs voor de mate van veiligheid, orde, netheid en uitstraling. Een mooi compliment voor alle betrokkenen.

Bewonersparticipatie opnieuw centraal

Ook in 2019 zetten we bewonersparticipatie volop in om optimaal te kunnen aansluiten bij de wensen van onze klanten. Enkele resultaten:

- 69 woningen in Drempt: zowel in de start- als uitvoeringsfase kregen we van de klankbordgroep en andere huurders (waaronder die van de 41 te slopen seniorenwoningen) waardevolle input die we gebruikten bij het verder uitwerken van de plannen;
- Met huurders optimaliseerden we onze plannen voor het groot onderhoud aan hun ruim 90 woningen in Steenderen. Vervolgens gingen we voortvarend aan de slag met de uitvoering;
- Schöneveld, fase 3: na plenaire bewonersbijeenkomsten voerden we zogeheten 'keukentafelgesprekken' met huurders afzonderlijk om nog beter inzicht te krijgen in hun woonwensen en om te onderzoeken of sloop/nieuwbouw van hun woning ook mogelijk was. Op totaalniveau bleek hier onvoldoende draagvlak voor. Wel kregen we een akkoord om dit met één blok van 8 woningen te doen. Los daarvan stemde de wettelijk vereiste 70% van de huurders in met de renovatieplannen die we begin 2020 afronden;
- Gieterijstraat Gaanderen: de Lichtenvoorde en haar cliënten zijn tevreden over de woonruimte die we voor hen realiseerden en over de manier waarop we hen bij de ontwikkeling hiervan betrokken en zeggenschap gaven;
- Sociaal tuinen: verwaarloosde tuinen verpesten regelmatig het leefgenot van omwonenden. Daarom gaven we de incidentele inzet van Stichting Present om onze huurders, die hier om wat voor reden dan ook niet zelf toe in staat zijn, te helpen bij het onderhouden van hun tuin, een meer permanent karakter. Na een pilot ondertekenden we met Present Doetinchem, Stadskamer Doetinchem en Pauropus de [intentieverklaring 'Sociaal tuinieren'](#). Dit voorziet onder meer in een belangrijke rol voor de tuinteams van Stadskamer Doetinchem en de gemeentelijke buurtcoaches. Present, Pauropus en de Stadskamer zetten we ook in voor andere klussen zoals bijvoorbeeld het verwijderen van tapijt bij een huurder met een WMO-indicatie;
- Huurdersbezoek: de directeur-bestuurder ging maandelijks op bezoek bij huurders om met hen te spreken over wat hen -op woon- en leefgebied- bezighoudt. Sommigen gaven ons tips en suggesties mee, anderen hadden juist een hulpvraag. Dit laatste gold ook voor de hierboven genoemde rondes van onze wijk- en complexmedewerkers. We deelden ervaringen in [bewonersblad Accent](#).

Wonen met zorg

Sité zet zich extra in voor mensen die niet in staat zijn zelfstandig een passende woning te vinden. Het Rijk gaat er van uit dat zij in de reguliere woonomgeving worden gehuisvest. In de praktijk zijn ze grotendeels aangewezen op een corporatiewoning.

Huisvesten door en met zorgpartijen

<i>Toewijzing via bemiddeling (in aantallen woningen)</i>	
Bijzondere toewijzing door Sité:	7
Via instantie_exclusief statushouders:	36
Statushouders, waarvan in:	16
• gemeente Bronckhorst: 1	
• gemeente Doetinchem: 15	
Sociale urgentie:	18
WMO (inclusief CIZ-indicatie, medische urgentie):	16
Bemiddeling instantie / intramuraal:	27
Totaal:	120

Ter aanvulling en toelichting:

- We slaagden er in om 18% van het totaal aantal mutaties rechtstreeks, via een instantie of bijzondere bemiddeling toe te wijzen aan personen die zich niet zelfstandig kunnen redden op de woningmarkt;
- Met de instanties die dit betreft hebben we afspraken over het hiervoor beschikbare type vastgoed en de toewijzing daarvan. Zo bouwen we al jaren bewust geen zorgspecifieke woonruimte, maar zorgen we voor huisvesting waar ook andere doelgroepen terecht kunnen. Dit beleid scherpten we in 2019 aan om bij toekomstige nieuwbouwvragen en herhuisvestingvraagstukken van onze partners adequaat te kunnen beoordelen;
- In 2019 kregen huishoudens, die andere woonruimte zochten omdat we hun woning renoveerden, een speciaal label om via Thuis in de Achterhoek zelf een woning naar keuze te zoeken. Deze categorie 'herstructurering' viel daardoor niet meer onder bijzondere bemiddeling;
- In beide gemeenten realiseerden we in goede samenwerking de taakstelling huisvesting statushouders;
- We streven ernaar dat 20% van de 400 door ons in de periode 2015-2025 te realiseren extra woningen zorggeschikt is. Eind 2019 zijn 33 van die 80 woningen (41%) opgeleverd;
- We zijn trots dat we samen met De Lichtenvoorde en haar cliënten ons pand aan de Gieterijstraat in Gaanderen konden herontwikkelen tot 12 wooneenheden voor jongvolwassenen met autisme;
- De voormalige commerciële bedrijfsruimte en magazijn van onze onderhoudsdienst aan de Keppelseweg transformeren we naar 23 appartementen voor een mix van jongeren die begeleiding nodig hebben en zelfstandig wonende ouderen. Zij kunnen gezamenlijk gebruik maken van de dagbestedingsruimte op de begane grond. [ZorgSamenGelderland](#) en [Gaafwerk](#) zorgen voor de begeleiding in dit unieke woonconcept dat we in 2019 startten;
- Evenals voorgaande jaren stelden we een woning beschikbaar voor [OnsHuis](#). Via dit concept bieden we jongeren vanaf 18 jaar, die geen zorgindicatie hebben maar wel zijn aangewezen op hulp en ondersteuning, onderdak onder begeleiding van een ervaringsdeskundige;
- De samenwerking met zorgpartijen bij het huisvesten hun cliënten in onze woningen verliep goed. Aandachtspunt is hoe te handelen als een cliënt niet in staat is zelfstandig te wonen.

Bedienen van niet zelfredzame mensen

We willen het verschil maken voor mensen die om wat voor reden niet zelfstandig kunnen wonen of voor woonruimte kunnen zorgen. Enkele van onze activiteiten:

- We transformeerden 2 eenheden van ons commercieel bedrijfsonroerend goed aan het Erdbrinkplein in Doetinchem tot levensbestendige en roltoegankelijke woonruimte voor bewoners met niet-aangeboren hersenletsel (NAH). Hiermee voorzagen we, met behulp van gemeente Doetinchem, in woonruimte die er in Doetinchem tot dan toe niet was;
- Ons commerciële bedrijfsonroerend goed aan de Blikslagerstraat/Neerlandiastraat in Gaanderen stond al jaren leeg. We besloten deze in te zetten als 2 rolstoeltoegankelijke, multifunctionele appartementen die we met voorrang verhuren aan personen met een WMO- of CIZ-indicatie. Qua woonkwaliteit passen de appartementen in de categorie dure huur, we kozen er bewust voor de huur voor minder draagkrachtigen betaalbaar te houden;
- In een eerder stadium constateerden we met het Leger des Heils en Entrea Lindenhout dat een groep dak- en thuisloze jongeren tussen wal en schip dreigde te vallen. Een kleinschalige opvang om deze doelgroep in een van onze woningen klaar te stomen voor zelfstandig wonen was ons inziens een goed alternatief voor de overvolle jongerenopvang en reguliere opvang door IrisZorg. Op verzoek van gemeente Doetinchem zorgen we voor een cijfermatige onderbouwing. Op basis daarvan komt er een plan dat we begin 2020 met elkaar bespreken;
- We namen structureel deel aan het gemeentelijke daklozenoverleg in Doetinchem waarin lopende casuïstiek aan de orde komt. In diverse gevallen leidde tot een gezamenlijk bezoek of een concreet traject om mensen weer aan het wonen te krijgen;
- Sinds 2017 verhuren we 2 zogeheten 'springplank'-woningen met in totaal 7 kamers waarin IrisZorg daklozen voor een periode van maximaal 2 keer 3 maanden op weg helpt naar een plek in de maatschappij. In 2019 stroomden 14 kandidaten in, stroomden 13 kandidaten uit, verlieten 3 personen het project, bemiddelde Site 6 kandidaten en huisvestten we 4 personen via loting;
- Het Leger des Heils huurde 1 zogeheten 'wraparound'-woning als opstartwoning voor zorgmijden- de daklozen. In 2019 lukte het 2 kandidaten van hieruit door te stromen naar een conventant- woning van het Leger des Heils;
- We onderzochten op diverse locaties de mogelijkheid een tussenvorm tussen zelfstandig wonen en verpleeghuis te realiseren. De voormalige school De Bongerd in Hoog Keppel lijkt een prima plek, besluitvorming hierover volgt. Ook in Drempt hadden we een locatie op het oog. Omdat er

onder zorgpartijen vooralsnog geen, maar onder seniore bewoners wél behoefte is om daar het concept van wonen in een hofje te realiseren, besloten we met laatstgenoemden plannen hiervoor verder uit te werken. Ook hier volgt nog besluitvorming;

- Sinds een aantal jaar kunnen zowel onze huurders als andere bewoners in de [belevingswoning](#) -gelegen in de Doetinchemse wijk Schöneveld en geïnitieerd door de gemeente, het Graafschap College en Site- inspiratie opdoen rond het langer zelfstandig wonen en wat daar bij komt kijken. Ook in 2019 stelde Site de woning beschikbaar en maakten we met partijen nadere afspraken over de toekomstige inzet van de belevingswoning.

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

De woningen die we verhuren zijn van goede kwaliteit. Onderhoud en renovatie van een aanzienlijk deel van onze woning, bij voorkeur in combinatie met verduurzaming, droegen daar ook in 2019 aan bij.

Afstand tot de gewenste basiskwaliteit

<i>Verbetering kwaliteit woningvoorraad 2019</i>	<i>Onderhoud</i>	<i>Renovatie</i>
Aantal geschilderde woningen:	1.129	
Aantal gerenoveerde badkamers:	41	49
Aantal gerenoveerde keukens:	50	47
Aantal gerenoveerde toiletten:	19	61
Aantal asbestsaneringen, waarvan via:	286	
• dagelijks onderhoud: 103		
• planmatig onderhoud: 183		
Aantal vervangen cv-ketels, waarvan via:	375	35
• planmatig onderhoud: 282		
• spoedgevallen: 93		
Aantal gevelkachels/rookgeisers dat is vervangen door cv:	10	
Aantal vervangen rookgasafvoersystemen:	263	
Aantal vervangen MV-boxen:	93	123
Aantal aangepakte liftinstallaties, waarvan:	11	
• modernisering: 5		
• onderhoud + vervangen onderdelen: 6		
Aantal flats met nieuwe LED-verlichting in de gemeenschappelijke ruimtes:	5	

<i>Aedes Benchmark: huurdersoordeel</i>	<i>2019 (over 2019)</i>	<i>2018 (over 2018)</i>
Relatieve positie huurdersoordeel:	C	B
Relatieve positie nieuwe huurders:	C (7.3)	C (7.3)
Relatieve positie huurders met een reparatieverzoek:	C (7.5)	B (7.8)
Relatieve positie vertrekkende huurders:	C (7.2)	C (6.9)
Relatieve positie onderhoud en verbetering:	C (6.4)	C (6.2)

Ter toelichting en aanvulling hierop:

- In 2019 startten we de ResultaatGerichte Samenwerking (RGS) met De Naobers en De Variabele voor het reparatie- en mutatieonderhoud van onze woningen. We beschikken niet langer over een eigen onderhoudsdienst en zijn puur opdrachtgever, de andere partijen voeren de werkzaamheden uit. De nieuwe manier van werken was wennen voor alle betrokkenen, daar hadden huurders last van. Daarom zetten we zwaar in op het maken van strakkere afspraken, zagen we nauwlettend toe op de uitvoering en richtten we een aantal werkzaamheden anders in. RGS vereist een omslag van onze organisatie en dat kost tijd. Daarnaast hebben onze partners te kampen met capaciteitsgebrek. Op het moment van schrijven verloopt het proces nog niet optimaal maar we hebben er vertrouwen in dat dit ons gaat lukken;
- RGS zijn we samen met collega-corporatie Wonion aangegaan. Om het proces bij beide organisaties en onze RGS-partners te optimaliseren zijn de uitgangspunten voor de gewenste basiskwaliteit gelijk gesteld, onder meer met betrekking tot het hanteren van afschrijvingstermijnen en het vervangen van sleutels;
- De actualisatie van de MeerjarenOnderhoudsbegroting (MJOB) zorgt onder meer voor een betere aansluiting op ons strategisch voorraadbeleid (SVB) en biedt meer houvast voor de sturing van plannen. Hierdoor kunnen we onze huurders adequater informeren en de doelmatige inzet van ons geld optimaliseren. Eerste stap in de actualisatie was het updaten van de gegevens. In 2019 inspecteerde een extern bureau hiervoor de buitenkant van al onze woningen. In 2020 is het nieuwe MJOB gereed;

- Een deel van ons woningbezit beschikt over het type Agpo Ferroli-cv-ketel dat volgens het tv-programma Kassa brandgevaarlijk is. Op aangeven van GEAS begin 2018 hebben we direct risicovolle objecten verwijderd. Daarnaast inspecteert GEAS tweejaarlijks onze cv-ketels en stelde zij vast dat deze aan de veiligheidseisen voldoen. Desgewenst konden huurders na de uitzending van Kassa wel gebruik maken van ons aanbod een extra onderhoudsbeurt door GEAS te laten uitvoeren en faseren we dit type cv-ketel uit;
- Gelet op onze ambitie om optimaal aan te sluiten op wensen van onze huurders was de daling van het huurdersoordeel over de ervaren kwaliteit of reparatie van de woning enigszins teleurstellend. Mogelijk zit de verklaring deels in de hogere verwachtingen die huurders hebben doordat we ze meer inspraak geven. Dit zoeken we verder uit.

Asbest

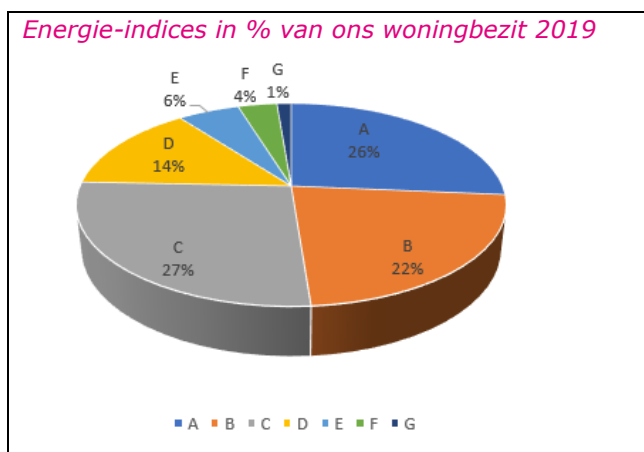
Asbest is een belangrijke factor bij de kwaliteit van woningen. We zien asbest als een normaal probleem waar een normale oplossing bij hoort. Fasegewijs zorgen we ervoor dat ons gehele bezit in 2021 vrij is van aanraakbare niet-hechtgebonden asbest. Een arbeidsintensief traject, zeker omdat het bij dit onderdeel qua veiligheid extra belangrijk is dat onze gegevens correct zijn. In 2019 voldeden we aan de verplichting dat we wat betreft alle woningen waar we qua onderhoud of renovatie mee aan de slag gaan, beschikken over actuele asbestgegevens (≤ 3 jaar oud).

Energie-index

Waar mogelijk combineerden we het onderhoud en de renovatie met verduurzaming van onze woningen. Net als voorgaande jaren was de omvang daarvan in 2019 fors. Onze meerjarenplanning voor het verbeteren, vernieuwen en verduurzaming van de woningvoorraad is ambitieus maar realistisch. Onze duurzaamheidsuitgangspunten koppelden we aan ons SVB. Bij het prioriteren van ons bezit voor de meerjarenbegroting 2020 en verder keken we niet meer alleen naar de huidige energie index, maar ook naar de CO₂-uitstoot per woning. We selecteerden dat deel van onze woningen waarin we efficiënt winst kunnen behalen en vertaalden dit naar een geactualiseerde projectenplanning voor 2020 e.v. In 2020 maken we een volgende verdiepingsslag die resulteert in een meerjarig uitvoeringsprogramma duurzaamheid.

Afstand tot de gewenste energie-index

<i>Verduurzaming woningvoorraad in 2019</i>		<i>Aantal woningen</i>
Middels renovatie & herontwikkeling:		
• Opgeleverd: herontwikkeling Blikslagerstraat/Neerlandiastraat (Gaanderen):		2
• Opgeleverd: herontwikkeling Gieterijstraat (Gaanderen):		12
• Opgeleverd: renovatie Schöneveld_fases 1 en 2 (label A/A+):		169
• Opgeleverd: renovatie Resedastraat (Steenderen):		94



Aedes Benchmark: duurzaamheid

Relatieve positie duurzaamheid (Aedes-score):

- 2019 (over 2018): C
- 2018 (over 2017): C

Ter toelichting en aanvulling hierop:

- Onze inzet op verduurzaming is niet nieuw. Wel ontbrak het ons aan een samenhangende visie. Deze maakten we in 2019. Onderdelen daar uit:

- Net als bij alle keuzes die we maken houden we in het verduurzamen voortdurend de balans tussen de korte termijn (financieel en organisatorisch verantwoord verduurzamen) en de lange termijn (ambitie, maatschappelijke verantwoordelijkheid als het gaat om de 'ecologische voetafdruk');
- We proberen onze partners te enthousiasmeren zonder de verwachting te wekken dat Site het (in haar eentje) oplost. Bijvoorbeeld als het gaat om het verduurzamen van particulier bezit. We nemen het voortouw als er kansen zijn en dagen gemeenten uit hun rol te pakken;
- Als lid van Aedes committeren we ons aan een gemiddeld label B voor ons totale bezit in 2021 en doen er alles aan om dit te realiseren. Mits financieel verantwoord en voldoende flexibiliteit om op andere ontwikkelingen te anticiperen. De bouwkostenstijgingen en het tekort aan mankracht in de bouw spelen daarin een rol. We zijn op de goede weg: in 2019 verbeterde onze energie-index van 1.69 naar 1.60 en onze ambitie is in 2021 uit te komen op energielabel B;
- We ambiëren een lange termijn-visie en flexibiliteit om in te spelen op innovaties en financieringsmogelijkheden. Hiermee startten we in 2019;
- We brachten bijna 2.200 zonnepanelen aan;
- In 2019 ging de eerste paal in de grond voor ons eerste Nul-op-de-Meter-project aan de Hofstraat in Doetinchem.

Verduurzaming bij onze organisatie en bewoners

Ook op andere manieren droegen we bij aan verduurzaming:

- Via Aenergie sloten we een nieuw contract af voor het leveren van duurzame energie in flats;
- Tijdens de Achterhoekse Duurzame Huizenroute was er extra gelegenheid een bezoek te brengen aan de Doetinchemse belevingswoning die onlangs is verduurzaamd en ook over een duurzaamheidskamer beschikt;
- Bij de recente renovatieprojecten (bijvoorbeeld Drempt), hebben we huurders gewezen op de mogelijkheid een energiecoaches in te schakelen. De energiecoaches, vrijwilligers van [verduurSaam Energieloket](#), waren aanwezig bij de informatiebijeenkomsten. De ervaring van huurders deelden we in ons [bewonersblad Accent](#);
- De Doetinchemse belevingswoningen (zie ook hierboven) stelden we onder meer open tijdens de Achterhoekse Duurzame Huizenroute;
- Door een aanzienlijk deel van onze klantcommunicatie te automatiseren en geen acceptgirokaarten meer te sturen, bespaarden we op papier- en brandstofverbruik;
- We scheidden ons afval en stuurde ongewenste en onnodige papieren post retour afzender
- Onze medewerkers maakten gebruik van elektrische bedrijfswagens.

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)

Onze primaire taak is het huisvesten van mensen met een beperkter budget. Hiertoe stuurden we ook in 2019 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</i>	<i>Aantal toewijzingen</i>	<i>Norm (Rijk)</i>	<i>Gerealiseerd</i>
Primaire doelgroep (inkomen ≤ € 38.035):	654	80	96.6
Middeninkomens (inkomen € 38.035 – € 42.436):	7	10	1.0
Vrij toewijsbaar (inkomen > € 42.436):	16	10	2.4

<i>Passend toewijzen 2019 (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:	314	€ 22.700	€ 607,46	311
• Huishouden 2 personen:	80	€ 30.825	€ 607,46	79
• Huishouden ≥ 3 personen:	85	€ 30.825	€ 651,03	85
≥ AOW-leeftijd:				
• Huishouden 1 persoon:	21	€ 22.675	€ 607,46	20
• Huishouden 2 personen:	15	€ 30.800	€ 607,46	15
• Huishouden ≥ 3 personen:	0	€ 30.800	€ 651,03	0
Statushouders:	12	n.v.t.	n.v.t.	12
Studenten:	2	n.v.t.	n.v.t.	2
Totaal	529			524 (99.1%)

<i>Aedes Benchmark: beschikbaarheid & betaalbaarheid</i>	<i>2019 (over 2018)</i>	<i>2018 (over 2017)</i>
Relatieve positie beschikbaarheid en betaalbaarheid:	A	A
Totaal geharmoniseerde gewogen verhuureenheden:	8.108	8.117
Aandeel toegewezen huurwoningen van vrijgekomen aanbod tot hoogste aftoppingsgrens:	90%	92%
Huurprijs woningen (gereguleerd bezit):	€ 522	€ 513
Huur/maximaal toegestane huur (gereguleerd bezit):	69%	69%
Toewijzing aan huishoudens < huurtoeslaggrens:	80%	80%

<i>Betalingsgedrag in cijfers</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Aantal aanmaningen:	2.822	3.537
Aantal lopende betalingsregelingen:	106	101
Aantal woonbepalingen:	10	15
Aantal woonbepalingen niet gelukt:	2	7
Aantal uitzettingen ten gevolge van betalingsachterstand:	8	9
Aantal deurwaarderdossiers:	273	275
Totale huurachterstand per 31 december:	€ 545.552	€ 583.294

Ter toelichting en aanvulling:

- Ook in 2019 waren we goed in staat om aan de wettelijke huisvestingsvereisten te voldoen en bewezen we meer dan gemiddeld er vooral te zijn voor de primaire doelgroep. De huisvestingsbehoefte van die groep bleef onverminderd groot. Tegelijkertijd zagen we ook al enige tijd dat huishoudens met (iets) hogere inkomens, die ook elders passende woonruimte vinden, het door ons toewijzingsbeleid extra moeilijk hadden. Daarom besloten we in 2020 meer gebruik te maken van de wettelijke ruimte om ook die doelgroep te huisvesten;
- Hoewel we minder huur vroegen dan wettelijk was toegestaan, waren er huurders die om wat voor reden dan ook moeite hadden met het betalen van de huur. In het uiterste geval vond huisuitzetting plaats. Elke huisuitzetting ten gevolge van betalingsachterstand is er één teveel, toch zijn we

tevreden dat we er weer -met minder medewerkers- in slaagden dit aantal zowel binnen onze norm van maximaal 12 en andermaal lager te houden dan het voorgaande jaar;

- De dalingen van het aantal aanmaningen, uitzettingen, deurwaarderdossiers en totale huurachterstand was niet mogelijk geweest zonder 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 greep uit de middelen die we inzetten:
 - Met nieuwe huurders waarvan we inschatten dat zij moeite krijgen met het betalen van de huur, voerden we een persoonlijk gesprek over de passendheid van de woning;
 - We namen deel aan [VroegEropaf](#) in Bronckhorst en [Vroegsignalering Betalingsachterstanden Doetinchem](#). Samen met de gemeenten, het BKR, zorgverzekeraars en nutsbedrijven probeerden we vroegtijdig inwoners met betalingsachterstand te signaleren en niet te wachten tot hun situatie problematisch werd. We gaan hier mee door in 2020;
 - Door onze inzet van de zogeheten 'woonbepaling' was het voor diverse huurders met een ontruimingsvonnis ten gevolge van betalingsachterstand toch mogelijk om, onder voorwaarden, in onze woning te blijven wonen;
 - Om de met het regulier moratorium gemoeide kosten te voorkomen spraken we enige jaren geleden met gemeente Doetinchem af gebruik te maken van een onderhands moratorium. Hierbij zijn dezelfde spelregels van toepassing, echter zonder de gerechtelijke kosten. Ook in 2019 zetten we dit in;
 - Maandelijks preventief overleg waarin Sité, het buurtcoaches of consulent Sociaal Team en wijkagent(en) de dossiers met huurachterstand doornemen en bespreken of en welke acties worden uitgevoerd;
 - Tot afgelopen jaar nodigden we ter preventie alleen de huurders met huurachterstand, waar we moeilijk mee in contact kwamen, uit voor een deurwaardersgesprek met Sité en het BvFO. Met ingang van 2019 nodigden we alle huurders uit voor zo'n gesprek om sneller met hen en hulpverleners samen te komen. Voorheen was het mogelijk om voor huurders met 2 maanden huurachterstand een ontruimingsvonnis aan te vragen, inmiddels is dat minimaal 3 volle maanden. Voor veel van onze huurders met betalingsproblemen is dit te lang: de ervaring leert dat de huurachterstand minder oplosbaar is naarmate deze oploopt. Met gesprekken in een vroeg stadium proberen we dit te voorkomen;
 - Met het Graafschap College probeerden we problematische situaties en ontruiming van studenten te voorkomen. Het Graafschap College wil studieproblemen of zelfs voortijdig beëindigen van de studie voorkomen. Ze doet dit door, al dan niet met de buurtcoach, tijdig passende zorg te bieden aan haar studenten en signalen van eventuele betalingsproblemen te ontvangen. Op die manier kunnen we financiële problemen van jongeren, die vaak niet hun financiële huishouding overzien, in de kiem smoren;
 - Vanwege de lage respons besloten we te stoppen met de zogeheten 'laatste kans'-brief waarin onze directeur-bestuurder en de burgemeester van Doetinchem huurders met huurachterstand een laatste kans boden om huisuitzetting te voorkomen;
 - De wetenschap dat 1 op de 6 Nederlanders laaggeletterd is, was voor ons extra aanleiding om onze communicatie over huurincasso en stook- & servicekosten te vereenvoudigen;
 - Met de woonlastenwaarborg kunnen huurders en corporaties afspraken maken over de huurverhoging bij energiebesparende maatregelen. De woonlastenwaarborg is door Aedes en de Woonbond gezamenlijk ontwikkeld. Het is een instrument om huurders het vertrouwen te geven dat energiebesparende maatregelen werkelijk tot lagere woonlasten leiden;
- Het gebrek aan animo onder onze huurders voor de door Aedes en Woonbond ontwikkelde [woonlastenborg](#) bij renovatieprojecten was aanleiding de hiermee gemoeide procedure te vergemakkelijken. In 2020 voeren we dit uit;
- We startten onze deelname aan het twee jaar durende project 'Huren zonder zorgen' met de Hogeschool van Amsterdam, NIBUD en Amsterdamse woningcorporaties, gericht op het terugdringen van schulden van jongeren tussen de 18 en 27 jaar. We hopen dat het project tools oplevert om betalingsproblematiek bij jongeren die voor het eerst zelfstandig gaan wonen te verminderen;
- Dichter bij huis breidde het Huurincasso-netwerk van woningcorporaties zich verder uit. Op het vlak van huurincasso lopen we voorop qua efficiency in het proces, er dicht op te zitten en de bereidheid om nieuwe middelen in te zetten. Daarom 'brachten' we voorsnog meer kennis dan dat we 'haalden'. We zijn blij met de wil van alle betrokkenen om samen te proberen huurders aan het wonen te houden.

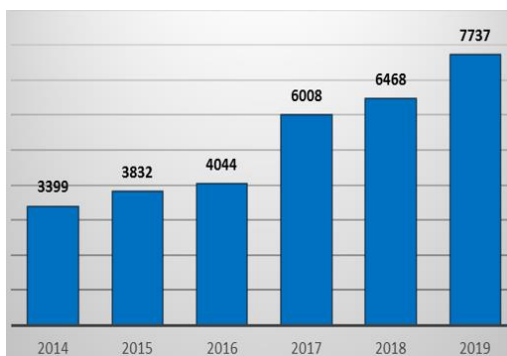
Zoektijd

Sité gaat ervan uit dat het voor actief woningzoekenden, die minimaal 1 keer per jaar op een vrijkomende woning reageren, maximaal 12 maanden duurt voordat zij een woning hebben. We vinden deze termijn acceptabel, zeker omdat ons lotingssysteem ervoor zorgt dat ook (jongere) mensen die minder lang als woningzoekende staan ingeschreven, kans maken op een woning. Wel blijven we scherp op de toename van de zoektijd, die mede bepaald wordt door ons aanbod en het aantal mutaties.

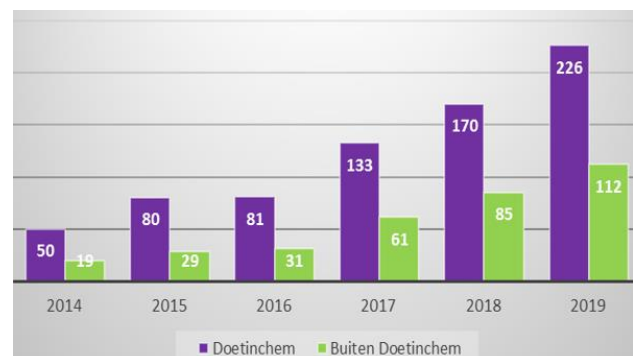
Verhuur in cijfers

Aantal mutaties:	650
Mutatiegraad:	8.3
• Huurprijs ≤ € 424,44:	122
• > € 424,44 huurprijs ≤ € 607,46:	339
• > € 424,44 huurprijs ≤ € 651,03:	89
• > € 607,46 huurprijs ≤ € 720,42:	73
• > € 651,03 huurprijs ≤ € 720,42:	4
• Huurprijs > € 720,43:	23
Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning (exclusief nieuwbouw):	204
Gemiddeld aantal dagen leegstand	24.2
Gemiddeld aantal maanden zoektijd:	8
• Exclusief nieuwbouw: n.v.t.	
• Inclusief nieuwbouw: n.v.t.	

Aantal actief woningzoekenden per jaar (Achterhoek)



Gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen huurwoning



Ter aanvulling en toelichting:

- Het aantal mutaties was hoger dan in 2018 en ook het aantal reacties per geadverteerde woning nam toe (2018 respectievelijk 600 en 151.8);
- In Bronckhorst en Doetinchem wezen we 115 woningen met voorrang toe aan (niet-)huurtoeslaggerechtigde jongeren, waarvan 8 niet huurtoeslaggerechtigd en 107 wel huurtoeslaggerechtigd;
- De zoektijd was lager dan onze norm van maximaal 12 maanden. Relevant is dat het hier een gemiddelde betreft. In de maanden waarin we woningen met voorrang konden toewijzen aan senioren of jongeren, was de zoektijd relatief laag. De zoektijd bij woningen met een huur > € 651,03 nam toe;
- Het gemiddeld aantal dagen leegstand was met name relatief hoog door het aantal woningen dat we wegens renovatie tijdelijk niet konden verhuren;
- Omdat de woningbehoefte op korte termijn groot is besloten we in 2020 19 woningen in de wijk Wijnbergen te bouwen. Daarnaast kwamen we met collega-corporatie Mooiland tot overeenstemming om -begin 2020- 66 woningen van haar in Doetinchem over te nemen, zodat die

behouden blijven voor de volkshuisvesting. Helaas ging een deal met ouderenhuisvester Habion over de overname van haar woningen ('t Weerdje/Weerdjeshof) in Doetinchem niet door.

Aanbod (type)

Gedurende het jaar was er volop aandacht voor de Achterhoekse woningmarkt. In de regio en ook bij Site. Gelet op het spanningsveld tussen de korte termijn (krapte op de woningmarkt) en lange termijn (verdunding en afname van het aantal huishoudens) een lastig thema.

In het verleden maakten de Achterhoekse corporaties (ACo), Achterhoekse gemeenten en Provincie Gelderland afspraken over het aantal nieuw bij te bouwen woningen in de Achterhoek. Als ACo zetten we in op het zo min mogelijk toevoegen van extra nieuwe woningen bovenop de reeds met de gemeenten gemaakte afspraken en belang van investeren in de bestaande voorraad.

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).

Corporaties, gemeenten en provincie maakten in 2019, samengevat, de volgende afspraken:

- Kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, zodat deze voorraad aansluit bij de toekomstige markt vraag. Hiertoe stellen we een regionaal kwalitatief kader op voor het toevoegen en aanpassen van woningen en andere gebouwen;
- Erkenning van de noodzaak om ruimte te creëren voor het toevoegen van wat woningen om zo op korte termijn de druk van de ketel te halen;
- Op basis van feiten en trends bepalen we wat nodig is.

Dit betekent dus niet dat we de in het verleden gemaakte afspraken over benodigde woningaantallen loslieten, maar dat we het beladen, moeizame gesprek hierover parkeerden om ons te kunnen focussen op de (kwalitatieve) opgave die voor ons ligt. Daar gingen we mee aan de slag. Als ACo besloten we ons daarbij meer te focussen op ons eigen bezit en opgave en ons niet langer medeverantwoordelijk te voelen voor de totale woningvoorraad.

Strategisch voorraadbeleid & programmering van ons bezit

Zowel in Bronckhorst als Doetinchem steeg de vraag naar vrijkomende huurwoningen. Tot 2035 neemt de huishoudensomvang in Doetinchem nog toe, de stijging in Bronckhorst is lichter en eindigt eerder.

In het verleden spraken we met gemeente Doetinchem af in de periode 2015-2025 netto 400 extra woningen toe te voegen. Daarvan hebben we inmiddels 150 opgeleverd. Het aantal locaties dat geschikt is voor nieuwbouw en qua prijsstelling past bij onze doelgroep, is echter beperkt.

Ook in Bronckhorst nam de politieke druk om extra sociale huurwoningen te realiseren toe. De behoefte is van iets andere aard en vraagt daarom om een andere aanpak.

We besloten in 2020 helder te maken hoe het staat met onze aankoop- en afname-intenties en op basis daarvan de balans op te maken: wat hebben we aan voorraad en hoe gaan we daar in z'n totaliteit mee om?

<i>(Sloop/)nieuwbouw in aantallen woningen op 31 december 2019</i>						
<i>Locatie</i>	<i>Te slopen</i>	<i>Gesloopt in 2019</i>	<i>Nieuw te bouwen</i>	<i>In aanbouw</i>	<i>Opgeleverd</i>	<i>Verhuurd</i>
Dremp	41		Maximaal 41	0	0	0
Hofstraat				21	0	0
J.F. Kennedylaan		11		12	0	0
Schöneveld	8		Maximaal 8	0	0	0

Ter toelichting en aanvulling hierop:

- De renovatie van onze woningen heeft altijd een verduurzamingscomponent. Over de aantallen verantwoordten we ons in hoofdstuk 'Toekomstgericht zijn';
- De (aangescherpte) milieuwetgeving zette ook Site in 2019 op scherp:
 - In brede zin vraagt dit van ons onder meer dat we in een vroeg stadium onze projecten hier extern op laten toetsen en dat we hier qua planning rekening mee houden;
 - Bij de renovatie in Dremp hadden we te maken met flora en fauna-regelgeving. Dit zorgde voor vertraging in de uitvoering;
 - We onderzoeken nog wat de uitspraak van de Raad van State over de Programmatische Aanpak Stikstof betekent voor onze nieuwbouwplannen. Voor wat betreft onze nieuwbouw aan de Hofstraat is inmiddels duidelijk dat we binnen de normen blijven;
- Om met onze woningvoorraad optimaal aan te sluiten bij de actuele en voorziene vraag houden we regelmatig ons strategisch voorraadbeleid tegen het licht. In een eerder stadium constateerden we dat de integraliteit van de diverse beleidsonderdelen voor verbetering vatbaar was. We

werkten hier aan in 2019 en ronden die slag in 2020 af. Dan ligt er een solide basis voor een strategisch portefeuilleplan, een integraal plan (lange termijn visie) waarin onder meer ons duurzaamheidsprogramma, geactualiseerde huurbeleid, aan- en verkoopstrategie en de regionale woningmarktontwikkelingen een plek krijgen;

- In de gemeente Bronckhorst:
 - Collega ProWonen bezit veruit de meeste woningen in deze gemeente. De druk op haar om woningen bij te bouwen is dan ook groter. De gemeente is wel met zowel ons als ProWonen in gesprek over het herbesteden van leegstaande en leegkomende panden. Voorbeelden hiervan zijn de oriëntaties op tussenvormen tussen zelfstandig wonen en verpleeghuis in Drempt en Hoog Keppel (zie hoofdstuk 'Samen leven');
 - Met huurders optimaliseerden we begin 2019 onze plannen voor het groot onderhoud aan hun ruim 90 woningen in Steenderen. Nog hetzelfde jaar konden we de opgeknapte woningen aan hen opleveren;
- In de gemeente Doetinchem:
 - Sité herijkte de locatiestrategie voor zowel de reguliere nieuwbouw als het bouwen in het kader van wonen en zorg en gemeente Doetinchem publiceerde haar woningbouwstrategie. Aan de hand daarvan maken Sité en de gemeente nadere afspraken met elkaar;
 - Met de oplevering van de woningen aan de Nieuweweg, Themansstraat en Weustenstraat ronden we de renovatiefase van de zogeheten centrumplannen af;
 - Met een omgevingsvergunning op zak konden we op de valreep van 2019 in Doetinchem starten met de nieuwbouw van 21 wooneenheden (appartementen als woningen) aan de Hofstraat en 12 woningen aan de J.F. Kennedylaan. In 2020 leveren we de woningen, die onderdeel van onze centrumplannen zijn, op;
 - We zijn blij dat we afgelopen jaar alsnog een passend aanbod ontvingen voor het turn key afnemen van 19 woningen in Wijnbergen, die we naar verwachting eind 2020 al kunnen verhuren;
 - Onze woningen in de wijk Schöneveld (Doetinchem) pakken we in 3 fasen aan. In 2019 ronden we fasen 1 en 2 af en startten we fase 3. Onderdeel van de plannen is de sloop van een blok woningen aan de Ruyslaan. Daarvoor in de plaats komt een ander type woning, zodat we daar een wat gedifferentieerder aanbod hebben dat meer aansluit bij de toekomstige woningbehoefte;
 - Tenslotte transformeerden we in Doetinchem en Gaanderen bestaand vastgoed tot aangepaste woningen voor diverse doelgroepen (zie hoofdstuk 1).

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.

Klantwaardering

De klant is waar we ons werk voor doen. Als aanspreekbare verhuurder gaan we hierin verder dan de gemiddelde corporatie. We proberen dit te benaderen als iets wat normaal is om te doen: de klant behandelen zoals we zelf ook behandeld willen worden. Dit zien we ook graag terug in de waardering van onze klanten.

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. In 2019 ontvingen we vooral klachten in relatie tot het onderhoud of onze onderhoudswerkzaamheden. Het merendeel daarvan konden we in overleg met de huurder oplossen. Een handjevol huurders stapten naar de Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland of de Huurcommissie.

Daarnaast scherpten we in 2019, mede op basis van een interne audit in 2018, onze klachtenprocedure aan.

<i>Klachten & complimenten</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Aantal binnengekomen klachten:	82	118
Aantal binnengekomen complimenten:	16	16

<i>Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Aantal zaken in behandeling genomen:	5 ¹	2
Aantal zaken waarbij huurder in het gelijk is gesteld:	0	2

<i>Huurcommissie</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Aantal zaken in behandeling genomen:	3	3
Aantal zaken waarbij huurder in het gelijk is gesteld:	1	0

Ter aanvulling en toelichting:

- We ontvingen van diverse huurders complimenten voor het door ons geleverde maatwerk. Een mooi voorbeeld is dat binnen één familie een moeder en dochter met haar gezin van woning konden ruilen omdat dit beter aansloot bij hun situatie (respectievelijk leeftijd en lichamelijke beperking): een kleine inspanning aan onze kant met veel woonplezier tot gevolg. Andere huurders waren gewoonweg blij met de passende woning die we hen toewezen;
- Soms kwamen complimenten uit onverwachte hoek. Bijvoorbeeld als we pas na langdurige klachten over de staat van woning met een oplossing kwamen. Of omdat we in staat waren een overlastsituatie te verhelpen. En ook ondanks de soms forse overlast voor huurders ten gevolge van onze onderhouds- of renovatiewerkzaamheden kregen zowel wij als de aannemers diverse kaartjes, gebak of bloemen als dank voor de fijne samenwerking en het mooie resultaat.

Wet- & regelgeving

Uitgangspunt van ons werk is dat we bijdragen aan het toekomstbestendig maken en houden van de Achterhoek. Ook in 2019 hielden we ons hierbij aan de wet- en regelgeving voor wat betreft onze primaire taak en andere werkzaamheden en gaven daar zo praktisch mogelijk invulling aan.

Ter aanvulling en toelichting op bovenstaande:

- Sité, beide gemeenten en bewonersvereniging Siverder voerden de voor 2019 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 2020 en bouwen daarin voort op de geactualiseerde langetermijn-afspraken die we in 2018 met elkaar maakten. De kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad zijn hierin belangrijk, evenals het gezamenlijk mensen aan het wonen houden;
- Met 2.54% bleven we onder de maximaal toegestane huursomstijging van 2.6%;

¹ Over 1 klacht doet de Geschillencommissie nog uitspraak.
Sité_jaarstukken 2019 incl. controleverklaring

- Om, naast de reeds ingezette maatregelen en procedures, nog beter aan de Wet Bescherming persoonsgegevens te voldoen stopten we het communiceren met onze klanten via WhatsApp en vroegen we hen bij het overmaken van de huur gebruik te maken van een relatiecode in plaats van adres;
Ook volgde onze medewerkers gedurende het gehele jaar een digitale cursus om het bewustzijn rondom het veilig omgaan met de gegevens van onze klanten en onszelf te vergroten;
- Jaarlijks betalen we zo'n twee maanden huuropbrengst aan verhuurdersheffing. Samen met de saneringsheffing, Vennootschapsbelasting en ATAD-heffing is dit in 2020 meer dan we aan onze eigen organisatie uitgeven. Geld dat we dus niet aan onze eigen huurders en woningen kunnen besteden, extra hard nu de politiek ons ook beschouwt als motor van de verduurzaming en bovendien wordt opgebracht door onze huurders. Daarom deden we samen met 180 collega-corporaties van harte mee met de oproep [#stopdeverhuurdersheffing](#) aan regering en parlement, zodat zij deze onevenredige belasting van de laagste inkomens beëindigen en corporaties dit geld in plaats daarvan bijvoorbeeld aan de CO₂-reductie van onze woningen kunnen besteden;
- Sité stemde tegen het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond omdat we vrezen voor nog meer regeldruk en ongewenste inperkingen van het maatwerk dat wij aan onze huurders bieden;
- We actualiseerden onze statuten zodat we voldoen aan de Veegwet Wonen;
- 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.

<i>Overheidsheffingen</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Verhuurderheffing:	€ 5.643.126	€ 5.507.827
Saneringsheffing:	€ 0	€ 510.599

Ter aanvulling op de toelichting in de jaarrekening:

- Door adequate sturing realiseerden we eind 2019 een ICR van 1.77 (DAEB-bezit) en 1.91 (geconsolideerd);
- Vanwege de steeds groter wordende bedragen die we afdragen naar Den Haag en de forse verduurzamingsopgave die voor ons ligt besloten we in 2019 de huren met gemiddeld 2.4%, te verhogen, hetgeen lager is dan de maximaal toegestane gemiddelde stijging van 2,6%. Bij ruim 2.000 woningen bleef de huur gelijk, bij de overige woningen pasten we een huurverhoging tussen 1.6% en 3.9% toe (het maximaal toegestane huurverhogingspercentage was 4,1%);
- Zie ook de beheersmaatregelen onder 'Risicomanagement & compliance'.

Efficiency

Door de aanhoudende toename van onze niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, waarvan veruit het grootste deel verdwijnt in de staatskas die niet wordt gebruikt voor volkshuisvestelijke doeleinden, bleef het -mede gelet op onze continuïteit op de langere termijn- ook in 2019 belangrijk voortdurend kritisch te zijn op onze effectiviteit ('doen we de goede dingen?') en efficiency ('doen we de dingen goed?').

Efficiency vergroten, bedrijfslasten verder terugdringen

<i>Aedes Benchmark_bedrijfslasten- en opbrengsten</i>	<i>2019 (over 2018)</i>	<i>2018 (over 2017)</i>	<i>Vershil</i>
Relatieve positie bedrijfslasten	B	B	
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per VHE:	€ 792	€ 752	€ 40
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten per VHE:	€ 953	€ 815	€ 138
Gemiddeld aantal FTE's:	87	88	-/-1
Saldo servicecontracten (lasten) per VHE:	€ 18	€ 30	-/- € 12
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per VHE:	€ 442	€ 353	€ 89
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit per VHE:	€ 984	€ 837	€ 147
Overige organisatiekosten per VHE:	€ 194	€ 250	-/- € 56
Leefbaarheidsuitgaven (geharmoniseerd) per VHE:	€ 97	€ 88	€ 9

Ter aanvulling en toelichting:

- Het MT beoordeelde uitgaven altijd vanuit onze maatschappelijke opgave en vier strategische doelen;
- In 2019 besloten we met name uit efficiencyoverwegingen de uitwisseling van medewerkers met collega-corporatie Wonion stop te zetten. Zie ook onder 'SiWo';
- We bereidden de overgang naar SharePoint en Windows365 voor, zodat we in 2020 maximaal kunnen overstappen naar de cloud;
- We ontvingen STEP-subsidie voor de renovatie en sloop/nieuwbouw van de Caenstraat, Hofstraat, J.F. Kennedylaan, Nieuweweg, Themansstraat en Weustenstraat (allen in Doetinchem);
- Ons bezit in het Schouwburgblok, onderdeel van het Doetinchemse Lookwartier, bestaat uit dure huurwoningen en economisch risicovolle commerciële ruimten. Beiden passen niet bij onze corebusiness. Omdat het ons in 2018 niet lukte dit als totaal te verkopen, besloten we de woningen en bedrijfsonroerendgoed afzonderlijk uit te ponden;
- Met name de hogere kosten voor personeel, verzekeringen en advies zorgden voor een stijging van het aantal beïnvloedbare bedrijfslasten per VHE;
- Om zoveel als mogelijk fouten in onze processen en werkzaamheden te voorkomen, voeren we jaarlijks diverse preventieve audits uit. Overeenkomstig onze planning voerden we in 2019 audits uit op de maandelijkse controle op de inkomenstoets in het kader van passend toewijzen, de naleving van het protocol rond de zogeheten 'signaleringslijst', de controle op wijzigingen woningzoekenden tijdens het aanbiddingstraject (tussen selectie en toewijzing), Begin 2020 ronden we de audit op de monitoring op investeringsbudgetten en die op de overdracht van vastgoedontwikkelingsprojecten naar vastgoedbeheer af;
- De interim-controle van accountant BDO in 2018 was aanleiding in 2019 een audit op goedkeuring van afwijkingen van de huurprijs t.o.v. de vastgestelde streefhuur uit te voeren. Bevindingen van de Autoriteit woningcorporaties waren aanleiding voor een audit op de juistheid van bestuurdersverklaringen voor contracten met instanties. Deze ronden we in 2020 af;
- De voor 2019 geplande audits op de juistheid van WWS-punten, woningcartotheek, documentenbeheer vinden in 2020 plaats;
- Door het nieuwe contract met Aenergie was de energielevering in onze flats zowel duurzaam als voordelig. Door de stijgende energieprijzen valt wel het voorschotbedrag voor flatbewoners komende 3 jaar hoger uit;
- Het automatiseren van een aanzienlijk deel van onze klantcommunicatie en het niet langer toesturen van acceptgirokaarten was niet alleen duurzaam, maar ook efficiënt voor onze bedrijfsvoering;
- Een bedrijfsaccount maakte het minder omslachtig om namens Site aangifte te doen bij de politie.

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 Sité</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Aantal  -volgers:	2.367	2.361
Aantal  -volgers:	1.058	937
Aantal  -volgers:	1.299	800

Ter toelichting en aanvulling:

- Een aantal jaar geleden kozen we er om diverse redenen voor de openingstijden van ons kantoor te beperken en onze klanten te stimuleren gebruik te maken van digitale mogelijkheden. Dat laatste doen we nog steeds. In 2019 besloten we dat het sluiten van de toegangsdeur niet past bij onze ambitie aanspreekbaar te zijn. Met het oog op efficiënte dienstverlening aan de balie en veiligheid voor onze medewerkers besloten we de inrichting van de begane grond in 2020 te veranderen en het agressieprotocol aan te scherpen. Hiermee voldoen we aan de voorwaarden om ons kantoor in 2020 weer de hele dag open te stellen;
- Evenals als voorgaande jaren bezochten we onze huurders zoveel mogelijk, legden we op een andere manier persoonlijk contact, organiseerden we bewonersavonden, waren we zichtbaarder in de wijk en trokken er ook op de Dag van het Huren op uit;
- Voor het verantwoorden en informeren gebruikten we ook onze website, bewonersblad Accent, diverse brochures, social media en de regionale media;
- Niet alleen Sité kan bijdragen aan het prettig, duurzaam en zelfstandig kunnen (blijven) wonen, ook tal van anderen zijn daarin actief. Daarom brachten we diverse initiatieven van andere organisaties onder de aandacht van onze huurders, zoals [Contact op wielen](#), [GeldChecker \(NIBUD en Stimulansz\)](#) en het [spreekuur in de wijk van Bureau voor Financiële Ondersteuning \(BvFO\)](#).

Regionale samenwerking

In de Achterhoekse Raad, Achterhoek Board en 6 thematafels werkten gemeenten, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties (waaronder de corporaties) als Achterhoek Ambassadeurs met Provincie Gelderland samen aan het op peil houden van het Achterhoekse werk- woon- en leefklimaat. In haar rol als voorzitter van de ACo nam de directeur-bestuurder van Sité 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 een belangrijk onderwerp van gesprek.

Samenwerking gemeente Bronckhorst & gemeente Doetinchem

Elders in dit jaarverslag uiten we onze tevredenheid over de samenwerking met zowel gemeente Bronckhorst als gemeente Doetinchem, zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Alle betrokkenen spanden zich hier voor in en probeerden daarbij ook zoveel mogelijk oog te hebben voor de belangen van de ander. Zowel de uitvoering van de prestatieafspraken voor 2019 als de opmaat naar de afspraken voor 2020 verliep soepel. Ook de bijdrage aan elkaars initiatieven en projecten of simpelweg de deelname aan activiteiten van de ander maakten vaak het verschil.

Zodoende waren we ook in 2019 in staat om op dossiers of thema's waar we andere belangen hadden of over van mening verschilden tot afspraken te komen die voor alle partijen acceptabel en uitlegbaar waren.

Enkele bijzonderheden:

- Sité droeg actief bij aan de Woonagenda van gemeente Bronckhorst. We zijn tevreden over de breedte en inhoud van het uiteindelijke resultaat;
- Beide gemeenten waren positief over onze 'biedingen' voor komend jaar;
- We maakten gebruik op de inspraakmogelijkheid inzake de wijzigingen in de bestemmingsplannen die gemeente Doetinchem voor ogen heeft en ook de locaties voor nieuwbouw raakt.

Samenwerking met bewonersvereniging Siverder

Al jaren is bewonersvereniging Siverder als belangenbehartiger van onze huurders een belangrijke partner van ons. We zijn ons ervan bewust dat de Woningwet een groot beroep doet op de inzet van het bestuur en waarderen het dan ook, zeker gelet op de bestuurswisselingen, enorm dat het bestuur zo veel als mogelijk aanwezig was bij de activiteiten die wij organiseerden, variërend van bewonersavonden tot

bijeenkomsten in het kader van de visitatie over 2015-2018. We stimuleerden Siverder om zich extern te laten ondersteunen zodat zij een krachtiger geluid richting Sité kunnen laten horen. In 2019 wierp dit al

z'n eerste vruchten af. Ook voor de communicatie met de achterban en bemensing van het bestuur maakte Siverder gebruik van de praktische hulp die wij kunnen bieden. Belangrijke onderwerpen die op diverse manieren aan de orde kwamen, waren onze financiële polsstok, huurprijsbeleid en betaalbaarheid in brede zin. Daarnaast bezochten we samen diverse projecten en doelgroepen.

Voor 2020 spraken we af dat Siverder een keuze maakt in de onderwerpen waarvoor zij zich inzet en die zij met Sité bespreekt. We zijn ervan overtuigd dat de focus op een aantal aandachtsgebieden de werkzaamheden van Siverder behapbaarder maakt en het behartigen van de huurdersbelangen bevordert.

Samenwerking met collega-corporaties

Sité is overtuigd van de noodzaak dat de Achterhoekse corporaties, die veelal een vergelijkbare opgave hebben, samen moeten werken om die opgave in de toekomst kwalitatief goed en financieel verantwoord het hoofd te kunnen bieden. Aanvullend op de specifieke activiteiten en resultaten waarover we elders in dit jaarverslag bij de diverse onderwerpen verantwoordden:

- ACo (met Plavei, ProWonen, Wonion en De Woonplaats):
 - Op het gebied van Wonen actualiseerden we de uitgangspunten voor woonruimteverdeling (TidA), woningmarktontwikkelingen en sociaal domein;
 - We maakten voor komende jaren een gezamenlijke agenda voor Vastgoedontwikkeling/Duurzaamheid aan de hand waarvan we kennis uitwisselen, opdrachten kunnen bundelen en gezamenlijk aan kunnen besteden;
 - We verkenden met WoON Twente de samenwerkingsmogelijkheden, onder meer op het gebied van wonen;
 - Samen met WoON Twente trokken we op tegen de effecten van het Sociaal Huurakkoord (zie onder 'Wet- & regelgeving');
- ProSiWo (met ProWonen en Wonion):
 - Op basis van de evaluatie van de samenwerking in 2018 besloten we de samenwerkingsovereenkomst per 1 januari 2020 formeel te beëindigen en in plaats daarvan op een minder geforceerde manier samen te werken. Dit leverde al snel weer een aantal nieuwe initiatieven op. In 2020 gaan we op deze voet verder;
- SiWo (met Wonion):
 - Afgelopen jaren werkten we met Wonion intensief samen. We streefden ernaar een aantal processen gelijk te trekken en leenden personeel aan elkaar uit. In 2019 vond Sité dat het gelijkschakelen niet ver genoeg ging, zodat de inzet van haar medewerkers minder efficiënt was dan ze voor ogen had. Gezamenlijk besloten we de structurele inzet van onze medewerkers stop te zetten en de samenwerking op een andere leest voort te zetten.

Samenwerking met partijen in de zorg en het sociaal domein

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

- Ondanks de reeds intensieve samenwerking zorgde een lunchbijeenkomst van Sité en de Doetinchemse wijkagenten er onder meer voor dat de politie meer begrip kreeg voor onze (on)mogelijkheden om te voorkomen dat bepaalde personen bij elkaar in de buurt komen te wonen;
- Ook de workshop 'Belangrijke zaken rondom wonen' die we voor Buurtplein BV en Sité organiseerden kregen we meer helderheid en begrip voor elkaars werk en belangen;
- Het Rietveld Lyceum maakte tot en met 2019 gebruik van onze leegstaande opslagruimte aan de Doetinchemse Ruimzichtlaan.

Organisatie

Naast onze financiën zijn de medewerkers van Sité onmisbaar bij het realiseren van onze doelstellingen en het waarborgen van onze continuïteit. We verwachten van elkaar dat alles wat we doen of laten bijdraagt aan onze maatschappelijke opgave en dat we dit op zo efficiënt mogelijke wijze doen.

<i>Organisatie Sité</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Aantal FTE's in loondienst per 31 december:	83.82	87.34
Doorstroom:		
• Aantal personen:	2	5
• Aantal FTE's:	1.64	4.67
Uitstroom:		
• Aantal personen:	12	11
• Aantal FTE's:	10.23	9.89
Instroom:		
• Aantal personen:	9	11
• Aantal FTE's:	7.65	10.44
Ziekteverzuim:	2.3%	4.8%

Aanspreekbare organisatie: doen wat nodig is

Dit door maximaal aanspreekbaar te zijn voor anderen. Met dit laatste onderscheiden we ons van andere organisaties, maar dit gaat niet vanzelf. Daarom scherpten we deze richting in 2019 verder aan, zodat we echt kunnen doen wat nodig is. Zelfredzaamheid, eigenaarschap en leiderschap (met de daarbij behorende competenties) zijn voor zowel het management als medewerkers komende tijd belangrijke ontwikkelthema's. Ter aanvulling hierop:

- We streven naar een organisatiecultuur waarin loyale medewerkers intern een mogelijke onregelmatigheid melden zodat deze intern opgelost kan worden. Daartoe is het belangrijk dat zij op een adequate en veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie. Onze cultuur en de omvang van onze organisatie maken het mogelijk dat het management hier dicht bovenop zit. Daarnaast 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. De [integriteitscode](#) moet er aan bijdragen dat belangenverstremgeling en voorkeursbehandeling binnen en door Sité wordt voorkomen. Ook actualiseerden we onze [Algemene inkoop- en aannemingsvoorwaarden](#). Daarnaast kunnen medewerkers terecht bij een externe vertrouwenspersoon. Deze meldde over 2018 dat er geen contact met hem is gezocht en dat er geen formele klachten zijn ingediend. Het verslag over 2019 is nog niet beschikbaar;
- We investeren in onze eigen organisatie en medewerkers om te kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden die onze opgave beïnvloeden. Ook het bieden van kansen aan stagiaires en afstudeerders is belangrijk. Hun frisse blik helpt onszelf ook scherp te houden. Daarom boden we ook in 2019 via de [Innovatiehub](#) diverse meewerkstages en afstudeeropdrachten op MBO- en HBO-niveau aan. 6 personen maakten daar gebruik van. In het kader [Doetinchem on stage](#) namen 50 VMBO-leerlingen een kijkje in onze keuken. Onze eigen medewerkers maakten onder meer gebruik van de [stage-10-daagse van corporaties](#).

Risicomanagement & compliance

Aan onze huurders, externe belanghouders en andere partijen willen we laten zien dat we 'in control' zijn. Voorwaarde hiervoor is dat Sité in staat is eventuele risico's adequaat te 'managen'. Ook in 2019 had dit een vaste plek in onze bedrijfsvoering waarbij we een risico zien als het (nadelige) effect van een onzekere gebeurtenis op het realiseren van onze doelstellingen en maatschappelijke opgave. Dit deden we ook in 2019 door het gesprek met elkaar aan te gaan over de balans tussen risico's nemen en beheersen, dit goed te bewaken en het juist inschatten van risico's. Dit vanuit het besef dat risico's steeds gewoner worden en we als sector moeten leren om te gaan met onzekerheden.

Voor elk risico is vastgelegd wat er aan beheersmaatregelen is ingezet, of het risico beheersbaar is en hoe dit wordt gemonitord.

Ook in 2019 voerden we een conservatief en degelijk financieel beleid, waarbinnen we geen onnodige, onverantwoorde risico's namen, maar wel in staat waren om kansen en mogelijkheden te benutten die zich voordeden. Aanvullend op onderstaande toelichting per risico deden zich geen situaties voor die financiële impact hadden. Ook waren er geen risico's waarvoor we de begroting voor 2019 moesten bijstellen of in Begroting 2020 en meerjarenverkenning en verder en voorziening hebben moeten opnemen.

Strategische, operationele, economische en compliance-risico's

Samengevat zag ons risicoprofiel en -beleid er in 2019 qua strategische, operationele, economische en compliance-risico's als volgt uit:

- *Strategische risico's: politiek*

Politieke ontwikkelingen op lokaal, provinciaal, nationaal en Europees niveau kunnen verstrekkende gevolgen voor ons hebben. Een aantal voorbeelden: het beslag op de kasstroom door de ingrepen in het huur- en toewijzingsbeleid, Europese regelgeving op het gebied van staatssteun, de invloed van gemeenten en huurders, de heffing saneringssteun door het ILT en de verhuurdersheffing (de komende 10 jaar: € 73.249.000). 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.

We vinden niet al deze ontwikkelingen ongewenst, maar om ons aan de wet te kunnen houden is wel een continu bewustzijn, flexibiliteit en het zorgvuldig afwegen van keuzes in beleid en financiën vereist. Daarnaast versterken al deze heffingen onze opvatting dat 'Den Haag' de minst draagkrachtigen in onze samenleving onredelijk belast.

- *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, waarna een daling wordt verwacht. Daarbinnen daalt het aantal jongeren en stijgt het aantal ouderen. Tegelijkertijd constateren we dat het gemiddelde aantal reacties per geadverteerde woning onverminderd hoog bleef. Dit alles zorgt voor een opgave die vraagt om creatieve oplossingen, waarbij Site voortdurend oog heeft voor de balans tussen de korte en lange termijn. Dit vraagstuk is extra complex doordat de leefbaarheid in onze buurten en wijken, met name ten gevolge van extramuralisering, steeds meer onder druk komt te staan. Ook in 2019 spanden we ons, met onze partners in het sociaal domein, maximaal in om deze doelgroep goed te laten landen.

- *Strategische risico's: markt*

We waarderen ons bezit op marktwaarde in verhuurde staat. Daardoor hebben markteffecten (zoals prijsdalingen van vastgoed) een groot effect op de waardering van ons bezit. Dit lichten we toe in de jaarrekening. Verkoop van ons bezit is niet gericht op het genereren van kasstromen, maar op de aansluiting tussen onze voorraad en de behoefte van de klant. Ontwikkelingen op de verkoopmarkt hebben dan ook een beperkte invloed op onze beschikbare kasstromen. Daarnaast sturen we op het afbouwen van onze portefeuille bedrijfsronderend goed.

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

Al jaren sturen we onze organisatie op effectiviteit (doen we de goede dingen?) en efficiency (doen we de dingen goed?). Vanuit de drive als organisatie te doen wat nodig is, kozen we voor het terugbrengen van onze organisatie van 3 naar 2 onderdelen en pasten we de inrichting ervan en processen daar op aan. Daarnaast besloten we samenwerking met collega-corporaties niet langer te benaderen als doel op zich, maar stellen nu als voorwaarde dat dit onszelf wat oplevert. Concreet hield dit onder meer in dat we met Wonion besloten de structurele inzet van onze medewerkers stop te zetten en de samenwerking op een andere leest voort te zetten. Ook actualiseerden we onze [Algemene inkoop- en aannemingsvoorwaarden](#).

- *Operationele risico's: ICT-infrastructuur*

In 2019 voerde B-able een Business Impact Analyse uit. Hierbij hebben we een business impact rating gemaakt op basis van een inschatting van de maximale schade per risico vanuit de Disaster Impact Analyse. We hebben weer meer processen verder gedigitaliseerd, geïnformatiseerd en geautomatiseerd. Dit veranderde de wijze waarop we met klanten communiceren en ons werk organiseren. De huidige ProSiWo-overeenkomst voor het beheer van de ICT-infrastructuur eindigt per 1 januari 2020. We zijn in 2019 gestart met een herijkte ICT-visie met hierin opgenomen en uitgewerkt ons doel om het infrabeheer toekomstbestendig te maken. De overstap naar de cloud is daar onderdeel van.

- *Operationele risico's: vastgoedontwikkeling*

Onze financiële risico's hangen vooral samen met activiteiten op het gebied van vastgoedontwikkeling rond grondposities, nieuwbouwlocaties en herstructureringsprojecten. De omvang en complexiteit van de betreffende projecten bepalen het risico. Het waarmaken van onze ambities rond de kwaliteit van ons vastgoed vereist ook komende jaren een fors programma van onderhouds-, renovatie- en (sloop/)nieuwbouw. Hiertoe zetten we in 2019 nog meer stappen op weg naar een strakke sturing op uitgangspunten, afspraken, uitvoering en op elkaar afgestemde processen en afdelingen. De activiteiten en de bijbehorende financiële risico's worden periodiek beoordeeld aan de hand van de gerealiseerde activiteiten, de voortgang van het project en het restant van de verwachte werkzaamheden.

- *Economische risico's: renterisico*

Voor het kunnen realiseren van onze opgave zijn we aangewezen op extern kapitaal. Om het hiermee gemoeide renterisico zoveel mogelijk te beperken pasten we het treasurybeleid -zoals we dat in 2019 uitvoerden en voor 2020 opstelden- toe en voerden we de risicomijdende bedrijfsvoering die past bij de actuele wet- en regelgeving. Ook in 2019 was het vreemd vermogen per VHE relatief laag en maakte Sité 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*

Hierbij gaat het om het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken om aan onze directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen ongeacht of dit crediteuren of financiële instellingen betreft. Op diverse manieren hebben we gewaarborgd dat we altijd aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Zo beschikken we over een constante bron van huurinkomsten, spreiden we onze vastgoedprojectuitgaven en hebben we een kredietfaciliteit van € 7.500.000. De maximale hoofdsom van de roll-over-lening is € 9.000.000.

- *Economische risico's: verslaggevingsrisico*

Sité is zich bewust van de risico's en onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de verslaggeving richting het Ministerie en de externe toezichthouders. Het risico in deze spitst zich 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 onze jaarstukken zo inzichtelijk mogelijk. Voor de waardering van ons vastgoed maken we gebruik van een (deels) geautomatiseerd taxatiesysteem waarbij met vaste parameters gerekend wordt en bij iedere aanpassing van een parameter wordt gelogd door wie (interne taxateur) dat is gedaan en waarom. Daarnaast geven externe taxateurs een taxatieverklaring bij de waardering. Mede om zo adequaat mogelijk te kunnen anticiperen en risico's te vermijden dacht Sité ook in 2019 actief mee met onder meer de Raad voor de Jaarverslaggeving.

- *Economische risico's: grondposities*

In de verantwoordingsstukken per tertiaal (directierapportages van managers aan de directeur-bestuurder, bestuurlijke issues, bestuursbrieven en onderleggers van de directeur-bestuurder richting RvC) rapporteerden we intern over de status, het risicoprofiel en de waardeontwikkeling van grondposities. Afhankelijk van het risicoprofiel worden de grondposities gewaardeerd op basis van de grondexploitatie, agrarische waarde of externe taxaties. Aanpassingen in de waarde van de grondposities komen voort uit mutaties in planontwikkeling van deze posities, voortschrijdende inzichten en aan- en verkoop.

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

Omdat we er nadrukkelijk voor kiezen een DAEB-corporatie te zijn sturen we bij de meest risicovolle niet-DAEB-objecten (meer) op actieve verkoop (zoals het Schouwburgblok in 2019) en gaan we in principe niet in op verzoeken om dergelijke objecten van anderen over te nemen.

- *Compliance-risico's: wet- & regelgeving*

Aanvullend op de bepalingen met betrekking op reguliere werk en toepassing van reglementen (zoals Reglement Financieel Beleid & Beheer, investeringsstatuut) waren het wijzigen van onze statuten en het voorbereiden van een actuele procuratie- en mandateringregeling. Tenslotte geldt dat Sité ook in 2019 niet vergunningplichtig was ten aanzien van de Warmtewet.

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

Door complexe en (financieel) omvangrijke overeenkomsten te laten toetsen door een externe fiscaal of juridisch adviseur proberen we de risico's op die terreinen te beheersen. Ook zijn onze organisatie en RvC verzekerd tegen aansprakelijkheidsclaims.

Waar nodig 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.

Sité vindt dat het risico op misstanden in elke organisatie permanent punt van aandacht moet zijn. Accountant BDO stelde vast dat er bij Sité sprake is van een cultuur waarin medewerkers elkaar aanspreken op het naleven van procedures en preventie van fraude. Aanvullend hierop draaiden we met twee teams proef in een onderzoek door BDO naar de soft controls.

Kritische factoren voor Sité

Naast deze strategische risico's hebben we vanuit twee organisatieonderdelen geanalyseerd wat voor ons de 10 voornaamste kritische factoren zijn waar risico's aan hangen:

- 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.

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 2018 en oordeelde dat onze financiële positie solide was;
- BDO bevestigde bovenstaande in haar Managementletter op basis van de interim-controle 2019;

- Daarin stelde ze ook vast dat Site zowel qua financiën als bedrijfsvoering in control is en dat onze verbeterpunten op basis van haar vorige managementletter passend waren;
- De Autoriteit woningcorporaties keurde onze verantwoording over 2018 en prognoses voor 2019-2023 goed en zag geen aanleiding voor interventies;
- De Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) waren positief over de financiële gezondheid, het risicoprofiel en de governance van Site;
- Vergelijking ten opzichte van andere corporaties is lastig omdat de oordeelbrieven van de Autoriteit en het WSW niet openbaar zijn. De voorzitter houdt ook toezicht bij een andere corporatie en geeft aan dat het positieve oordeel over Site geen vanzelfsprekendheid is.
- In 2019 lieten we de visitatie over de periode 2015-2018 uitvoeren. De resultaten zijn in 2020 beschikbaar;
- Evenals 2018 viel Site bij de Aedes Benchmark in de middengroep. Voor de diverse onderdelen van de Aedes Benchmark verwijzen we naar betreffende passages elders in dit jaarverslag.

5 Financiële continuïteit

Balans voor resultaatbestemming 2019

Activa (x € 1.000)	31 december 2019	31 december 2018
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	850.221	794.519
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	66.432	65.289
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.248	30.392
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.555	1.439
totaal vastgoedbeleggingen	950.456	891.639
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.903	3.080
Totaal materiële vaste activa	2.903	3.080
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	596	1.913
Te vorderen subsidies	479	3.502
Overige vorderingen	168	152
Totaal financiële vaste activa	1.243	5.567
Totaal vaste activa	954.602	900.286
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	643	338
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.665	2.615
Totaal voorraden	3.308	2.953
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.106	1.169
Latente belastingvordering(en)	214	580
Overige vorderingen	1.919	110
Overlopende activa	1.521	1.415
Totaal vorderingen	4.760	3.274
Liquide middelen	2.427	1
Totaal vlottende activa	10.495	6.228
Totaal	965.097	906.514

Passiva (x € 1.000)	31 december 2019	31 december 2018
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	452.933	417.183
Overige reserves	239.351	221.025
Resultaat van het boekjaar	50.925	54.075
Totaal eigen vermogen	743.209	692.283
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	3.327	3.699
Voorziening Latente belastingschuld	290	-
Totaal voorzieningen	3.617	3.699
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	169.597	158.223
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	29.423	29.973
Overige schulden	94	114
Totaal langlopende schulden	199.114	188.310
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	9.326	13.275
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.679	1.189
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.361	3.031
Overlopende passiva	4.791	4.727
Totaal kortlopende schulden	19.157	22.222
Totaal	965.097	906.514

Winst- en verliesrekening over 2019

Winst- en verliesrekening (x € 1000)	2019	2018
Huuropbrengsten	51.470	50.353
Opbrengsten servicecontracten	2.364	2.381
Lasten servicecontracten	2.551	2.523
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.332	4.092
Lasten onderhoudsactiviteiten	25.633	28.876
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.704	8.065
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.614	9.178
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7	88
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	73
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	7	15
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.899	3.216
Toegerekende organisatiekosten	85	86
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.869	2.437
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	945	693
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-582	-5.298
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.283	61.208
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	1.431	1.131
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.132	57.041
Opbrengst overige activiteiten	484	392
Kosten overige activiteiten	808	536
Netto resultaat overige activiteiten	-324	-144
Overige organisatiekosten	1.763	1.569
Leefbaarheid	702	787
Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	15	16
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	39
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.375	5.825
Saldo financiële baten en lasten	-5.360	-5.770
Resultaat voor belastingen	53.551	58.657
Belastingen	-2.626	-4.582
Jaarresultaat na belastingen	50.925	54.075

Kasstroomen volgens directe methode 2019 (x € 1.000)

	Werkelijk 2019		Werkelijk 2018	
Geldmiddelen begin boekjaar		-4.160		10.067
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	51.539		50.377	
Vergoedingen	2.265		2.226	
Overige bedrijfsontvangsten	298		537	
Ontvangen interest	39		39	
Saldo ingaande kasstromen	54.141		53.179	
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	6.034		6.204	
Onderhoudsuitgaven	22.631		25.874	
Overige bedrijfsuitgaven	8.034		7.009	
Betaalde interest	5.579		6.144	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	79		558	
Verhuurderheffing	5.643		5.508	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	260		380	
Vennootschapsbelasting	834		3.568	
Saldo uitgaande kasstromen	49.094		55.245	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		5.047		- 2.066
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
Mva ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.199		2.274	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (vov) na inkoop	1.684		786	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		144	
Verkoopontvangsten grond	7		48	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van mva	3.890		3.252	
Mva uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	1.250		5.335	
Verbeteruitgaven	7.768		9.584	
Aankoop	3.311		1.652	
Aankoop woongelegenheden (vov) voor doorverkoop	1.261		420	
Sloopuitgaven	141			
Investerings overig	205		60	
Saldo uitgaande kasstromen mva	13.936		17.051	
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	-		1.300	
Saldo in- en uitgaande kasstromen fva	-		1.300	
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-10.046		- 12.499
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	20.700		12.000	
Saldo ingaande kasstromen	20.700		12.000	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	9.114		11.662	
Saldo uitgaande kasstromen	9.114		11.662	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		11.586		338
Afname/toename geldmiddelen		6.587		- 14.227
Geldmiddelen einde periode		2.427		-4.160
Geldmiddelen vanuit schulden aan kredietinstellingen	-		- 4.161	
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	2.427		1	

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. 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 € 51.947.000 miljoen toegenomen naar een waarde van € 916.653.000. Dit betreft een waarde groei van 6,01%.

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

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

Zoals al beschreven wordt de beleidswaarde deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde is met € 46.717.000 miljoen toegenomen naar een waarde van € 467.539.000. Dit betreft een stijging van 11,01%.

Ten opzichte van de beleidswaarde 2018 zie je voor de afslagen Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, en Beheer de grootste afwijkingen.

- Beschikbaarheid: waar in 2018 nog sprake was van een afslag zie je in 2019 een opslag. De belangrijkste redenen hiervan is de gewijzigde berekeningswijze. In 2019 moet volgens het handboek voor de bepaling van de eindwaarde gerekend worden met de methodiek kasstromen en niet met de exit-yield zoals is gehanteerd in marktwaardering.
- Betaalbaarheid: De hogere afslag voor de betaalbaarheid heeft onder andere te maken dat de markthuren in 2019 sterker zijn gestegen dan de streefhuren. Dit resulteert in een hogere afslag voor de betaalbaarheid.
- Beheer: De stijging van de norm voor beheer in 2019 van 15,21% t.o.v. 2018 heeft er toe bijgedragen dat de afslag voor beheer is gestegen. De stijging van de norm heeft onder andere betrekking op het verder verfijnen van de toerekening conform het handboek en een stijging van de kosten in de begroting 2020 en meerjarenverkenning 2021-2029 ten opzichte van de begroting 2019 en meerjarenverkenning 2020-2028 die is gehanteerd voor de berekening van de norm in 2018.

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' op bladzijde 74 van jaarrekening 2019.

Begroting 2020 – 2029

Algemeen

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de begroting 2020 en de meerjarenverkenning 2021 - 2029 die de Raad van Commissarissen op 23 oktober 2019 heeft goedgekeurd.

Enkele gegevens over 2020

Voor de huuropbrengsten is Sité in 2020 uitgegaan van een huurstijging van 2.6%, wat relateert in een totale opbrengst van € 53.8 miljoen. De verwachte kasstroom uit verkoop is begroot op € 2.9 miljoen.

De heffingen vanuit de overheid heeft Sité begroot op € 6.8 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 en overige bedrijfslasten. In totaal zijn deze voor 2020 begroot op € 16.9 miljoen tegen € 14.7 miljoen begroot 2019. De stijging komt hoofdzakelijk uit de vennootschapsbelasting en de personeelskosten. In begroting 2020 en meerjarenverkenning 2021 – 2029 is gerekend met 87,31 fte ultimo 2019.

Het onderhoud bestaat uit het regulier onderhoud en het onderhoudscomponent vanuit renovatie en planmatig plus. Voor 2020 is het regulier onderhoud begroot op € 9.6 miljoen (begroot 2019 € 10.9 miljoen) en voor het onderhoudscomponent € 11.5 miljoen (begroot 2019 € 14.2 miljoen).

Voor de waardeveranderingen van de marktwaarde in verhuurde staat heeft Sité zich gebaseerd op de ontwikkeling in 2019 en de verwachtingen die zijn gepubliceerd door instanties. Sité gaat uit van een stijging in 2020 van 1.50% en in 2021 en 2022 respectievelijk 1.70% en 1.90%. Vanaf 2022 gaan we uit van een stijging van 2.00%.

De financiële baten en lasten zijn voor 2020 begroot op € 5.2 miljoen (begroot 2019 € 5.5 miljoen). de daling heeft betrekking op een verdere daling van de rente.

Het verwachte resultaat over 2020 is € 2.6 miljoen positief.

Kasstromen

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

Voorgenomen investering:

(bedragen x € 1.000)	2020	2021	2022	2023	2024
Voorgenomen investeringen					
Nieuwbouw/sloop	19.232	21.739	20.772	25.594	16.716
Aankopen	10.539	1.421	1.294	1.326	1.359
Terugkoop Koopgarant	2.945	2.468	2.527	2.377	2.287
Renovatie	8.039	13.079	16.622	13.173	9.739
Investering overig	1.495	1.432	1.413	1.006	975
Investering t.d.v. exploitatie	466	356	198	288	88
Totaal	42.716	40.495	42.826	43.764	31.164

Wijze van financiering:

(bedragen x € 1.000)	2020	2021	2022	2023	2024
Wijze van financiering					
Operationeel (inclusief rente)	6.479	7.849	12.155	10.080	11.386
Verkopen	5.475	4.591	3.740	3.182	2.993
Leningen (nieuwe leningen-/-aflossing)	33.130	27.553	26.887	30.342	16.790
Totaal	45.084	39.993	42.782	43.604	31.169

Bovenstaande houdt in dat 24% van de voorgenomen investeringen wordt gefinancierd uit de operationele kasstroom, 10% door verkoop en 66% door leningen.

Jaarresultaat & eigen vermogen

Op basis van onder andere genoemde uitgangspunten is het verwachte resultaat en de verwachte totale reserve over de periode 2020 – 2024 als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2020	2021	2022	2023	2024
Resultaat na belastingen	2.602	14.330	7.566	12.159	13.617
Ontwikkeling reserve	714.042	728.372	735.938	748.097	761.714

Kengetallen

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

Kengetal	2020	2021	2022	2023	2024
Schuld per gewogen vhe	25.500	28.500	31.600	34.700	36.600
ICR	2.21	2.46	3.19	2.70	2.74
Solvabiliteit	72%	72%	70%	68%	68%
LTV	46%	51%	55%	60%	62%
Dekkingsratio Autoriteit woningcorporaties	23%	25%	27%	29%	29%

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

Treasury

Sité 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 2019 € 178.923.000, waarvan € 169.597.000 langlopend en € 9.326.000 kortlopend. De gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is 2.99% (2018: 3.33%). In 2019 zijn twee nieuwe leningen gestort van respectievelijk € 8.500.000 (vanuit 2018) en € 9.000.000 en er is voor € 9.114.000 aan leningen afgelost. Dit betreft voor € 2.114.000 reguliere aflossingen en voor € 7.000.000 een eindaflossing. Deze lening is geherfinancierd. Daarnaast is gebruik gemaakt van de flex roll-over. Deze is in 2019 opgenomen voor het bedrag van € 9.000.000.

Kredietfaciliteit

De kredietfaciliteit bij de huisbankier Rabobank is ultimo 2019 € 7.500.000 voor rekening-courant. De voorwaarde voor deze kredietfaciliteit is dat er voldoende WSW-borgingsruimte is.

Vervroegde aflossingen

In 2019 zijn geen leningen vervroegd afgelost.

Renteconversies

In 2019 heeft -naast de gebruikelijke conversies van de roll-over-leningen- geen verdere renteconversie plaatsgevonden.

Nieuwe leningen

In 2019 zijn twee leningen aangetrokken waarbij van één lening de stortingsdatum in 2020 ligt. In onderstaande tabel zijn de leningen weergegeven:

Nieuwe leningen in 2019		
Omschrijving	Modaliteiten	Modaliteiten
Geldgever	NWB	BNG
Hoofdsom	€ 9.000.000	€7.000.000
Rentepercentage	0.43%	0.713%
Stortingsdatum	25 september 2019	15 januari 2020
Looptijd lening	19 jaar	20 jaar
Rente looptijd	19 jaar	20 jaar
Type lening	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 er 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 2019 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 2019 nog niet beschikbaar. Daarom is Sité uitgegaan van de reservering ultimo 2018. Het reservefonds is opgenomen tegen nominale waarde.

Naam vereniging van eigenaren (VvE)	Reservefonds per 31-12-2018	Reservefonds Sité-aandeel (31-12-2018)	Reservefonds Sité-aandeel in %
VvE Bizetlaan 22-84	184.319	160.605	87%
VvE Verdilaan 16-78	179.060	142.867	80%
VvE Verdilaan 80-142	135.630	100.234	74%
VvE Ed. Schilderinkstraat 132-282	773.745	719.350	93%
VvE Ed. Schilderinkstraat 21-77	313.507	302.678	97%
VvE Houtsmastraat 13-91	407.751	378.781	93%
VvE Houtsmastraat 160-246	444.983	424.055	95%
VvE Ed. Schilderinkstraat 308-356	356.648	313.189	88%
VvE Houtsmastraat 2-48	233.854	225.201	96%
VvE Heezenpoort	75.992	60.238	79%
VvE Dr. Hubernoodtpad	75.110	50.186	67%
VvE Hamburgerpoort	85.736	60.015	70%
VvE Hof van Thebe	56.222	43.080	77%
VvE Schouwburgplein	28.469	8.675	30%
VvE De Grutborgh	103.135	85.602	83%
VvE Dichterseweg	90.733	79.496	88%
VvE Lookwartier hoofdsplitsing	19.045	3.390	18%
VvE Krommenark	26.698	15.271	57%
VvE Huberroos	13.450	10.898	81%
VvE 't Ganderije I	34.215	17.979	53%
VvE 't Ganderije II	20.714	14.132	68%
VvE A.G. Noijweg	2.411	1.495	61%
VvE De Silo	173.214	122.908	71%
VvE Lookwartier Emmerich bog	14.727	5.208	35%
VvE Lookwart Emmerich woningen	24.830	12.794	52%
VvE Lookwartier Groenlo	25.017	25.017	100%
VvE Lookwartier Anholt	16.923	16.923	100%
VvE Lookwartier Zutphen	25.237	15.625	62%
VvE Lookwartier parkeerplaatsen	872	615	71%
VvE Iseldoks	14.017	1.972	14%
VvE Dennenweg parkeerplaatsen	1.159	366	32%

Met uitzondering van VvE Schouwburgplein, VvE Dennenweg parkeerplaatsen, VvE Lookwartier Emmerich bog, 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.

Verbonden ondernemingen

Op 31 december 2019 heeft Site 31 verbonden ondernemingen. Het gaat om 31 Verenigingen van Eigenaren (VvE). In Artikel 5 en Artikel 14 van de statuten van Site is de onafhankelijkheid van bestuur en Raad van Commissarissen opgenomen. Naast deze 31 verbonden ondernemingen heeft Site ook samenwerkingsverbanden met SiWo, ProSiWo en Thuis in de Achterhoek (TidA).

Financiële instrumenten

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

Algemeen

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

Het financiële beleid van Site 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. Site maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Site 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 site 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 Site en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Site heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

6 Verslag van de Ondernemingsraad

In 2019 was er 10 keer regulier formeel overleg tussen de OR en de directeur-bestuurder. In de loop van het jaar hadden we, in het kader van Artikel 24 van de WOR, ook in een informeel overleg met elkaar.

Nieuwe samenstelling OR

We konden maar liefst drie nieuwe leden verwelkomen en namen afscheid van een zittend lid. Wij zijn blij met de nieuwe bezetting, waarbij er nu vrijwel vanuit alle afdelingen van de organisatie leden zijn vertegenwoordigd.

Organisatieontwikkeling

In 2019 kreeg de tweepotige organisatiestructuur haar vorm. Voor enkele medewerkers heeft dit tot gevolg gehad dat ze binnen een nieuwe afdeling gingen werken en een nieuwe teamleider kregen. Het proces is goed verlopen, de medewerkers die zijn overgegaan naar de nieuwe bedrijfsonderdelen zijn inmiddels op een zorgvuldige wijze werkzaam binnen de nieuwe teams en gewend aan de nieuwe aansturing.

RGS verliep dit jaar nog niet geheel conform afspraak. Als OR hebben wij benadrukt dat RGS de volle aandacht dient te hebben van het management, betrokken medewerkers van vastgoedbeheer en wonen. Knelpunten zijn zowel intern als extern geïnterviewd en er zijn afspraken gemaakt ter verbetering. Vastgoedbeheer heeft haar taak goed opgepakt om medewerkers constant te betrekken in de nieuwe werkwijze die benodigd is bij RGS. Teamleiders en managers hebben in een persoonlijke uitleg de wijzigingen binnen het RGS-proces goed verwoord richting de betrokken teams. Als OR zijn wij tevreden dat het hele proces op MT-niveau wordt bewaakt.

Visitatie

De voorzitter en secretaris van de OR waren aanwezig bij het interview van de visitatiecommissie met medewerkers. Gesproken is over de manier waarop de OR en de directeur-bestuurder het gesprek met elkaar voeren, RGS was een belangrijk onderwerp, maar ook de participatie kwam aan de orde. Het gesprek met de visitatiecommissie hebben wij zeer positief ervaren. Als OR hebben wij thema's besproken die wij in de uitwerking goed kunnen meenemen in onze nog op te stellen agenda voor 2020.

RvC

Ook dit jaar hebben wij het jaarlijks informeel overleg met de RvC gehad. De RvC kon dit jaar kennismaken met de voltallige nieuwe samenstelling van de OR. Als terugkerend thema hebben wij het functioneren van de directeur-bestuurder besproken. Overige thema's die ter sprake kwamen waren de achterbanraadpleging, het verloop van RGS en het thema omgaan met agressie in een veranderende maatschappij. We sloten af met een mooi compliment. De RvC ervaart een nieuwe dynamiek binnen de OR en waardeert onze open en constructieve houding.

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 2019.

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 'IJKpunten van toezicht'). De RvC hecht aan goed, verantwoord en transparant bestuur en het interne toezicht daarop en constateert dat hij daarbij ook in 2019 de Governancecode overeenkomstig heeft toegepast.

Samenstelling

Conform de statuten en het Reglement RvC bestond de RvC in 2019 uit vijf leden die elk zijn 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 2019 geen personele wijzigingen. Wel heeft de RvC met inachtneming van de daarvoor geldende bepalingen uit de Governancecode, Woningwet en een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties zijn in 2018 voorgenomen besluit tot benoeming van mevrouw Hendriksen voor een tweede termijn bekrachtigd. Eind 2019 nam de RvC het voorgenomen besluit de heer Koster per mei 2020 te benoemen voor een tweede termijn. Per 31 december 2019 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Mevrouw Lettie van Atteveld (1957)

- Aanvang eerste termijn per 12 april 2017, eindigend per 12 april 2021 (herbenoembaar).
- Functie in RvC: lid RvC, voorzitter Auditcommissie, aanspreekpunt Ondernemingsraad.
- Beroep: zorgbestuurder. Relevante nevenfuncties in 2019: lid RvC IZER
- (huisartsencoöperatie), lid RvT Stichting De Waarden (onderwijs), lid RvC Stichting Servatius (sociale woningbouw), arbiter Scheidsgerecht Gezondheidszorg, lid Governancecommissie Gezondheidszorg, lid NVTZ, (Nederlandse Vereniging van Toezichthouders in de Zorg), lid VTW.
- Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2019: 52 (verplicht tot en met 2019: 13).

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 2019: geen.
- Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2019: 21 (verplicht tot en met 2019: 25). Ter toelichting hier op: door overmacht moest de heer Gries de in company-sessie met de RvC verlaten zodat hij niet in aanmerking kwam voor de betreffende 5 PE-punten.

Mevrouw José Hendriksen (1959)

- Aanvang eerste termijn per 19 maart 2015, 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 Stimulanz.
- Relevante nevenfuncties in 2019: lid Raad van Toezicht IVN (Instituut voor natuureducatie en duurzaamheid), non executive board-member bij FEE Global (Foundation for Environmental Education) en QQ bij stichting JIM.
- Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2019: 26 (verplicht tot en met 2019: 24).

De heer Edo de Jaeger (1958)

- Aanvang eerste termijn per 7 april 2017, eindigend per 7 april 2021 (herbenoembaar).
- Functie in RvC: lid RvC.
- Beroep: voorzitter RvB ROC van Amsterdam-Flevoland.
- Relevante nevenfuncties in 2019: vicevoorzitter Politieonderwijsraad (POR), voorzitter Commissie Onderwijs Politieonderwijsraad (POR) voorzitter RvC Onze Huisartsen BV, lid Raad van Advies van DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs), voorzitter Raad van Toezicht Huisartsen-post Oost-Brabant.
- Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2019: 14 (verplicht tot en met 2019: 13).

De heer Steven Koster (1977)

- Aanvang eerste termijn per 24 mei 2016, eindigend per 24 mei 2020 (herbenoembaar).
- Functie in RvC: lid RvC, lid Auditcommissie.
- Beroep: senior adviseur Strategie en Portefeuille bij woningcorporatie Woonstede.
- Relevante nevenfuncties in 2019: geen.
- Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2019: 91 (verplicht tot en met 2019: 18).

De RvC stelde vast dat bij de twee nieuwe toezichthoudende functies van de heer De Jaeger geen sprake is van tegenstrijdig belang en dat zij ook voldoen aan de hierover in het Reglement RvC vastgelegde criteria.

Met inachtneming van bovenstaande is de RvC van oordeel dat alle Commissarissen in 2019 onafhankelijk waren conform de criteria die uitgebreid zijn omschreven in de Governancecode en Woningwet en statutair zijn vastgelegd. Alle Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

De RvC heeft zijn rooster van aftreden voor 2020 vastgesteld en op de website van Site gepubliceerd.

Taakverdeling

Naar aanleiding van zijn zelfevaluatie in 2018 werkte de RvC in 2019 met meer commissies:

- Auditcommissie (in eerste instantie bemenst door de voltallige RvC, in een later stadium door 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).

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

Werkzaamheden

- *RvC-bijeenkomsten*

Naast de 4 formele RvC-vergaderingen kwam de RvC op één studiedag in het voorjaar en twee aaneensluitende dagen na de zomer in een informele setting bijeen.

- *Bewonersvereniging Siverder*

De RvC heeft waardering voor de wijze waarop de directeur-bestuurder zich inspande om zowel de relatie binnen het bestuur van bewonersvereniging Siverder als die tussen Siverder en zowel de organisatie als RvC van Site te versterken. De RvC is positief over de resultaten tot dusver.

De 2 periodieke overleggen tussen het gewijzigde bestuur van Siverder en de 2 huurderscommissarissen kreeg extra elan. Aanvullend hierop spraken Siverder en de voltallige RvC in het najaar op positieve en constructieve wijze onder meer over betaalbaarheid.

- *Auditcommissie*

De Auditcommissie kwam 3 keer bij elkaar gaf de RvC een positief advies over de jaarstukken 2019, Begroting 2020 & Meerjarenverkenning 2021-2029 en het Treasuryjaarplan 2020. Verder besprak de Auditcommissie diverse brieven van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW, de managementletter van accountant BDO en aandachtspunten in jaarrekening 2019.

Bij het instellen van de Auditcommissie per 1 januari 2017 koos de RvC er vanuit het principe van collectief en in collegiaal toezicht voor, hier als voltallige RvC zitting in te nemen en deze werkwijze tijdig te evalueren. De wisseling van Commissarissen en het -in meerdere opzichten- ervaren gebrek aan efficiency en meerwaarde van deze werkwijze waren voor de RvC in de loop van het jaar aanleiding te besluiten het aantal leden van de Auditcommissie terug te brengen naar twee.

- *Werkgeverschap & Renumeratiecommissie*

Op 1 november 2018 startte mevrouw Els Birkenhäger als directeur-bestuurder van Site. Eind 2019 blikt de RvC in alle opzichten positief terug op haar eerste bestuursjaar. Voor de Renumeratie-commissie was dit aanleiding om in het eindejaargesprek met de directeur-bestuurder de bij haar aantreden hierover gedane financiële beloften gestand te doen. Evenals het aanvangssalaris passen deze binnen de Wet Normering Topinkomens (semi)publieke sector (WNT). De bezoldiging wordt toegelicht in de jaarrekening van Site ('Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen').

Conform de Governancecode moeten bestuurders van woningcorporaties in drie jaar (2018-2021) 108 PE-punten behalen. De PE-periode start in het jaar van de benoeming, dat wil zeggen in 2018. Het totaal aantal behaalde punten van mevrouw Birkenhäger is 18, waarvan 15 in 2019.

Relevante nevenfuncties van de directeur-bestuurder in 2019: 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 het jaarlijkse informele overleg tussen een delegatie van de RvC en de Ondernemingsraad kwam onder meer aan de orde wat de drijfveer is om lid van de RvC dan wel Ondernemingsraad van Site te zijn en welke verwachtingen de Ondernemingsraad heeft ten aanzien van de RvC. Ook bespraken zij het functioneren van de directeur-bestuurder. Verder kwamen de dienstverlening aan huurders, het verloop van de ResultaatGerichte Samenwerking (RGS) bij reparatie- en dagelijks onderhoud, de omgang met agressief klantgedrag en het overleg met bewonersvereniging Siverder aan de orde. De voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder nodigden de Ondernemingsraad uit specifieke thema's te kiezen die zij zij komende periode met de directeur-bestuurder wil bespreken en de communicatie tussen Ondernemingsraad en overige Site-medewerkers te verbeteren.

De RvC is positief over de nieuwe dynamiek, openheid en constructieve houding van de Ondernemingsraad en adviseerde haar zich vrij te voelen om kritisch te zijn en blijven richting de directeur-bestuurder.

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

- *Zelfevaluatie RvC*

Ieder jaar evalueert de RvC zichzelf. Ook in 2019 gebeurde dit onder externe begeleiding. Enkele van de onderwerpen met opvallende scores uit een vooraf ingevulde enquête besprak de RvC tijdens de zelfevaluatie:

- het werken met de Auditcommissie (zie ook hierboven);
- de bruikbaarheid van *IJKpunten van toezicht* (zie hieronder);
- de open sfeer in relatie tot het kritisch zijn naar elkaar en de directeur-bestuurder;
- de aanwezigheid van de RvC bij bijeenkomsten met medewerkers en/of huurders.

Waar relevant maakten de RvC en directeur-bestuurder concrete afspraken die ze de komende periode uitwerken.

- *Studietweedaagse*

De RvC zette de traditie om met het voltallige MT in een studietweedaagse bijeen te komen voort. Deze biedt ruimte om informeel met elkaar van gedachten te wisselen. Naast de vaste onderdelen (zelfevaluatie RvC, de bespreking met het MT van kadernotitie en begroting voor volgend kalenderjaar op hoofdlijnen) bereidden de RvC en het MT dit keer de visitatie voor.

Een aanzienlijk deel van het programma stond, onder leiding van Willem Peter de Ridder, in het teken van digitale transformatie. Zowel de RvC als het MT kijkt terug op een inspirerende sessie.

- *Visitatie 2015-2018*

De voorzitter de heer Gries, mevrouw Hendriksen en de heer Koster waren namens de RvC aanwezig bij de kick-off van de maatschappelijke visitatie van Site over 2015-2018. Mevrouw Hendriksen en de heer Koster werden door de visitatiecommissie geïnterviewd. De voltallige RvC bereidde de bijeenkomsten met de visitatiecommissie voor. Begin 2020 is het visitatierapport gereed en komen de directeur-bestuurder en de RvC met een bestuurlijke reactie.

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*, het toetsingskader dat in 2011 is opgesteld. 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:

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

Deze ijkpunten van toezicht stellen de RvC in staat verantwoordelijkheid te dragen voor het interne toezicht en bieden de directeur-bestuurder een concrete handreiking voor informatieverzorging 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 deze resultaten worden bereikt. De RvC beoordeelt dit op basis van de ruimte/normen die de RvC met de directeur-bestuurder heeft afgesproken.

Net zoals voorgaande jaren reflecteerde de RvC na afloop van iedere vergadering op het toepassen van de ijkpunten. Bij de jaarlijkse evaluatie van de ijkpunten stelde de RvC vast dat de principes en inhoud van de ijkpunten nog steeds overeind staan.

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 2019 deed de RvC dat op basis van schriftelijke onderbouwing door de directeur-bestuurder.

Voor de inhoudelijke invulling van het toezicht waren goedkeuring van de jaarstukken 2018 (inclusief goedkeurende accountantsverklaring), Kadernotitie 2020, Begroting 2020 & Meerjarenverkenning 2021-2029, de jaarlijkse actualisatie van de meerjarenkoers 2018-2021 en Treasuryjaarplan 2020 relevant. Deze voldeden aan de wettelijke vereisten. Daarnaast werd op diverse thema's gewerkt met inhoudelijke verdiepingssessies.

Per tertiaal legde de directeur-bestuurder middels bestuursbrieven en onderleggers (met onder meer cijfers, kasstromenoverzicht en Winst- & Verliesrekening) aan de hand van de *IJkpunten van toezicht* onder meer verantwoording af over het realiseren van de maatschappelijke doelen, de relatie met huurders en stakeholders, de bedrijfsvoering en de financiële positie van Site. Vanaf 2019 presenteerde de directeur-bestuurder ook bestuurlijke dilemma's/issues aan de RvC. Dit droeg er extra aan bij als RvC en directeur-bestuurder en als Commissarissen onderling om op het juiste niveau met elkaar in gesprek te zijn.

Ook in 2019 beschikte Site niet over dochtermaatschappijen.

Deskundigheid & ontwikkeling op inhoud

Bij het (her)benoemen van zijn leden kijkt de RvC altijd, vanuit de situatie waarin Site en het interne toezicht zich bevinden, 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. Eind 2019 was dit aan de orde bij het voorlopig besluit tot herbenoeming van de heer Koster in 2020.

Daarnaast volgt iedere Commissaris een op zijn of haar ontwikkeling gericht PE-programma. Een in company-sessie van RvC en het MT over digitale transformatie was daar in 2019 onderdeel van.

Wat betreft de ontwikkeling op inhoud die specifiek Sité betreft zijn niet alleen de notities van de directeur-bestuurder van belang, maar vooral ook het verhaal daar bij: welke issues zijn er, welke afwegingen maakt de organisatie, welke keuzes maakt zij en wat heeft zij daar mee voor ogen?

Zo nam het MT de RvC tijdens zijn tweedaagse, in aanloop naar de besluitvorming over Kadernotitie 2020 en Begroting 2020, mee in de beleidsmatige en financiële issues, keuzes en impact daarvan. De concerncontroller gaf voor de Auditcommissie een uitgebreide toelichting op de jaarrekening 2018, Begroting 2020 & Meerjarenverkenning 2021-2029 en het Treasuryjaarplan 2020.

Conform afspraak tijdens de zelfevaluatie van de RvC het jaar ervoor maakte de organisatie de RvC ook in een eerder stadium deelgenoot van haar keuzes bij belangrijke thema's.

Zo kreeg de RvC in een interne sessie over betaalbaarheid meer inzicht in de keuzes van Sité rond streefhuren, huurverhoging en de hiermee gemoeide complexiteit. In dat kader benadrukte de RvC het belang van de transparantie en uitlegbaarheid, zowel vanuit het Rijk als Sité.

De RvC is zich ook bewust van het landelijke klimaatbeleid, de bijdrage die van corporaties wordt verwacht om dit te realiseren en wat dit betekent voor de verduurzamingsopgave van Sité. Reden genoeg om hier een themadag aan te wijden waarin de RvC zich liet informeren over het duurzaamheidsbeleid van Sité en de vertaling daarvan in het toevoegen van nieuwe woningen en aanpassen van bestaand bezit.

De RvC en het MT lieten zich daarnaast door een Utrechtse projectleider liet informeren over de transitie van Utrecht naar klimaatneutrale stad. Ook fietsten ze onder leiding van een Sité-medewerker langs woningen die Sité reeds verduurzaamde of voornemens is te doen en vernamen ze van de directeur van ontwikkelaar WDW hoe de verduurzaming van het Sité-bezit in de wijk Schöneveld is verlopen en welke ontwikkelingen op stapel staan.

De RvC en MT sloten een levendige discussie over de korte termijn (financieel en organisatorisch verantwoord verduurzamen) en de lange termijn (ambitie, maatschappelijke verantwoording als het gaat om de 'ecologische voetafdruk') af met de constatering dat de organisatie zich in haar keuzes voortdurend rekenschap geeft van dit spanningsveld en dat de RvC dit bewustzijn van harte onderschrijft. Tenslotte had de RvC ook in 2019 -aanvullend op vergaderstukken- via een eigen digitale omgeving de beschikking over actuele informatie over het werk en de werkomgeving van Sité.

Honorering RvC

In 2019 besloot de RvC wat betreft zijn honorering niet langer uit te gaan van de SER-normering maar in plaats daarvan de binnen de sector gangbare VTW-beroepsregel toe te passen. 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
Wonen	Reactiegraad, zoektijd & reactiegraad, betalingsproblematiek huurders, overlast, huurprijsbeleid, toewijzing woningen (EU-norm, middeninkomens en vrije ruimte).
Dienstverlening	Klantoordeel dienstverlening en vastgoed, persoonlijk en digitaal klantcontact.
Vastgoedvoorraad	Ontwikkeling aantal woningen met een bereikbare huur, aankoop woningbezit Mooiland in de gemeenten Doetinchem en Oude IJsselstreek, verduurzaming, volkshuisvestelijke opgave in de regio, het effect van de aanhoudende stijging van de bouwlasten en capaciteitsgebrek bij aannemers op de vastgoedopgave van Sité. Besluitvormend: verkoop commerciële ruimte Schouburgblok, investering nieuwbouw Hofstraat/J.F. Kennedylaan, aankoop woningbezit Habion in de gemeente Doetinchem, aankoop woningbezit Mooiland in de gemeente Oude IJsselstreek, investering nieuwbouw Wijnbergen.

<p>Beleids- en verantwoordingscyclus & bedrijfsvoering</p>	<p>Jaarstukken 2018 (in aanwezigheid van de accountant), operationele kasstromen/lage ICR 2018, kosten externe inhuur, oordeel Autoriteit woningcorporaties en WSW (borgbaarheid, borgingsplafond, businessrisks, toerekening onderhoudskosten, financiële gezondheid, risicoprofiel en governance), niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, BTW-plichtigheid leden RvC, verkoop(opbrengsten), ontwikkeling van Sité als aanspreekbare organisatie, eigenaarschap medewerkers, opdrachtgeverschap Sité, balans tussen de behoefte van de RvC aan detailinformatie om te kunnen toetsen en bestuurlijke informatie om het juiste gesprek met de directeur-bestuurder te kunnen voeren, huurstijgingspercentage, samenstelling management, gesprekken directeur-bestuurder met medewerkers over de koers van Sité ('dobbelsteensessies'), solvabiliteit, beleidswaarde, toepassing kengetallen, mandaat directeur-bestuurder voor niet-begrote (des)investeringen. <i>Besluitvormend:</i> jaarstukken 2018, volmacht aan directeur-bestuurder i.r.t. de overeenkomst tot lastgeving met private werking/onherroepelijke volmacht met Rabobank, Kadernotitie 2020, Begroting 2020, Treasuryjaarplan 2020, risicomangement, honorering RvC.</p>
<p>Samenwerking in de regio</p>	<p>Samenwerking met gemeente Bronckhorst en gemeente Doetinchem, (Pro)SiWo-samenwerking, samenwerking met en samenstelling van bestuur Siverder, ACo-samenwerking.</p>
<p>Extern oordeel over Sité</p>	<p>Verloop van eindejaarcontroletraject, accountantsverklaring over jaarstukken 2018, managementletter 2019. <i>Besluitvormend:</i> controle-opdracht accountant boekjaar 2019, visitatie 2015-2018.</p>
<p>Wetgeving</p>	<p>Prestatieafspraken met Siverder en de gemeenten voor 2020, aangescherpte milieuwetgeving, informatieprotocol RvC. <i>Besluitvormend:</i> statutenwijziging Sité.</p>

Terug- & vooruitblik

De RvC constateert dat Sité ook in 2019 op (financieel) verantwoorde wijze de haar beoogde doelen grotendeels waarmaakte en realiseert zich welke factoren daar in belangrijke mate aan bijdroegen: de voortdurende inzet van medewerkers die -bijvoorbeeld rond het behoud van sociale huurwoningen in de Achterhoek, het huurders aan het wonen houden en het tegengaan van overlast- hun nek uitstaken om te kunnen doen wat nodig is; een solide bedrijfsvoering die dit mogelijk maakt en er ook voor zorgt dat Sité hier in de toekomst toe in staat is.

De RvC onderschrijft de wijze waarop Sité dit doet: ambitieus om, samen met andere partijen en huurders, waarde toe te voegen en tegelijkertijd niet blind te varen op ambitie maar alle beleidsterreinen vanuit de diverse perspectieven te bekijken om het optimum te bereiken, het juiste tempo bepalen en daarin haar afwegingen en keuzes te maken. Ook gelet op de aanzienlijke opgave die Sité komende jaren te wachten staat geeft dit de RvC alle vertrouwen in de toekomst van Sité.

8 Vastgoedbezit in cijfers

<i>Wooneenheden in de gemeente Bronckhorst</i>						
	≤ € 424,44	€ 424,44	€ 607,46	€ 651,03	≥ € 720,42	Totaal
		-	-	-		
		€ 607,46	€ 651,03	€ 720,42		
Grondgebonden_totaal:	12	402	45	29	0	488
Gestapeld_totaal:	45	30	6	2	0	83
Onzelfstandig_totaal:	0	0	0	0	0	0
Totaal:	57	432	51	31	0	571
<i>Wooneenheden in de gemeente Doetinchem</i>						
	≤ € 424,44	€ 424,44	€ 607,46	€ 651,03	≥ € 720,42	Totaal
		-	-	-		
		€ 607,46	€ 651,03	€ 720,42		
Grondgebonden_totaal:	100	2.526	831	454	108	4.019
Gestapeld_totaal:	727	2.031	179	113	98	3.148
Onzelfstandig_totaal:	83	0	0	0	0	83
Totaal:	910	4.557	1.010	567	206	7.250
Totaal woningbezit:	967	4.989	1.061	598	206	7.821
<i>Overig onroerend goed²</i>			<i>2019</i>	<i>2018</i>		
Aantal DAEB-objecten per 31 december:			28	29		
Aantal niet-DAEB-objecten per 31 december:			643	645		

² Betreft: bedrijfsruimten, bergingen, garages, eigen pand, kantoorruimte, maatschappelijke ruimte, ontmoetingsruimte. Exclusief: woonwagens (worden als woningen beschouwd), tuinen, parkeerplaatsen en standplaatsen (geen vastgoed).
Site_jaarstukken 2019 incl. controleverklaring

9 Begrippenlijst

Achterhoek 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)

In de ACo werkt Sité al meer dan tien jaar samen met Plavei (Didam), ProWonen (Borculo), Wonion (Ulft) en De Woonplaats (Winterswijk en Enschede).

BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting)

Tot 1 juli 2015 waren de regels voor woningcorporaties vastgelegd in het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector). In 2015 zijn nieuwe regels voor woningcorporaties vastgesteld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Hierin worden de herzieningen, waarin de Woningwet uit 2015 in voorziet, verder uitgewerkt.

BvFO

Het Bureau voor Financiële Ondersteuning (BvFO) van gemeente Doetinchem biedt ondersteuning bij het oplossen van schulden of hulp bij financiële problemen van burgers. Via het BvFO kunnen zij in aanmerking komen voor schulddienstverlening.

Buurtplein BV

Buurtplein BV is 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

De buurtcoach is 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 de inwoners pakt de buurtcoach hun problemen aan. Buurtplein werkt in de gemeente Doetinchem met zeven buurtcoach-teams.

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. In het verlengde hiervan zijn enkele aanvullende diensten als DAEB, waaronder: leefbaarheid, verhuren en beheren van maatschappelijk onroerend goed. Niet-DAEB-activiteiten betreffen bedrijfsonroerend goed, geliberaliseerde huurwoningen, losstaande parkeerplaatsen/garages/bergingen.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding tussen de waarde van het onderpand en de schuld en 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 vereenvoudiging van de berekening van het energielabel. Een energielabel of -index voor een woning is gedurende tien jaar geldig.

EU-norm

De Europese Commissie stelt 'staatssteun'-grenzen aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaald wat het maximum-inkomen bij toewijzing van zo'n woning mag zijn. Dit wordt in de sector ook wel de 'EU-norm' genoemd.

Huursombenadering & - stijging

Vanaf 2017 wordt de huurverhoging van rijkswege gebaseerd op de huursombenadering, door aan de totale huursomstijging tussen 1 januari en 31 december een maximum te stellen van inflatie + 1% reguleert de overheid de totale stijging van de alle huurprijzen corporaties.

Door deze systematiek wordt niet voor iedere woning dezelfde huurverhoging toegepast. Woningen die tot dan toe een relatief lage huurprijs hebben kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die reeds een passende huurprijs hebben.

Huurtoeslag

Huurders van woningen komen in aanmerking voor huurtoeslag van het Rijk als zij voldoen aan de criteria rond maximum inkomen, samenstelling van huishouden en maximum huurprijs.

Interest-coverage ratio (ICR)/rentedekkingsgraad

De interest-coverage ratio geeft aan in hoeverre er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd om de gesaldeerde rentebetalingen te kunnen voldoen.

Loan to Value (LTV)

De Loan to Value geeft de verhouding weer van onze schuld en de waarde van ons onderpand.

Moratorium

Wettelijk vastgelegd uitstel van tenuitvoerlegging van het ontruimingsvonnis teneinde een saneringstraject op te kunnen starten. Naast het wettelijk moratorium bestaat ook een onderhands moratorium. Een normaal moratorium wordt gehaald bij de rechtbank. Hier zitten uiteraard kosten aan verbonden en om deze kosten te voorkomen is met de Gemeente Doetinchem een onderhands moratorium afspraak gemaakt, waarbij dezelfde regels worden gehanteerd als bij een 'normaal' moratorium, alleen zonder de gerechtelijke kosten.

Mutatiegraad

De mutatiegraad betreft het aan 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 corporaties aan (ten minste 95% van de) huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. Ontvangers van huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot een bepaalde grens. Dit wordt 'aftoppingsgrens' genoemd omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen.

Het passend toewijzen moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Het moet ook voorkomen dat het Rijk steeds meer moet uitgeven aan huurtoeslag.

Planmatig onderhoud

Betreft noodzakelijke werkzaamheden om de basiskwaliteit van de woning te waarborgen.

Planmatig plus/+

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

Preventief overleg

Maandelijks overleg tussen Consulent Huurincasso van Site, buurtcoachteam, wijkagent. Hierin worden de dossiers met huurachterstand besproken en afgesproken welke acties worden uitgevoerd.

(Toewijzing) primaire doelgroep

Deze Rijksbepaling volgt uit het verbod van de Europese Unie op staatssteun. Minstens 80% van de vrijkomende woningen moeten we toewijzen aan huishoudens met de laagste inkomens, 10% mogen we toewijzen aan de iets hogere inkomens en 10% mogen we 'vrij' toewijzen, mits we ons houden aan de de in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) opgestelde voorrangregels.

Renovatie

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

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft onze vermogenspositie weer.

Staatssteun & woningcorporaties

Onder het begrip staatssteun vallen maatregelen die een nationale staat, provincie, gemeente of een waterschap neemt met het doel een onderneming economisch te ondersteunen. Er zijn verschillende vormen van staatssteun, zoals het geven van overheidsopdrachten, subsidies, leningen tegen een lage rente, goedkope verzekeringen, belastingvoordelen of het investeren in een onderneming.

In de Europese Unie is staatssteun niet toegestaan omdat dit de kans op eerlijke concurrentie kan beperken.

In 2009 gaf de Europese Commissie een beschikking af over de Nederlandse volkshuisvesting in relatie tot Europese staatssteunregels. Een belangrijk element uit de regeling is de zogeheten toewijzingsnorm. Corporaties moeten minimaal 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot een jaarlijks vast te stellen huurprijs toewijzen aan huishoudens met een jaarlijks vast te stellen bruto inkomen.

Daarnaast speelt het staatssteunverbod ook bij de financiering van DAEB-activiteiten (zie hierboven).

TidA (Thuis in de Achterhoek)

Thuis in de Achterhoek is het regionale woonruimteverdeelsysteem dat Site in 2012 met Plavei (Didam), ProWonen (Borculo), Wonion (Uft) en De Woonplaats (Achterhoekse deel) een regionaal woonruimteverdeelsysteem oprichtte. Via dit portaal bieden we al onze woningen, garages of parkeerplaatsen te huur of te koop aan. Daarnaast adverteert Woonzorg Nederland woningen op de website.

Toegelaten Instelling

Als woningcorporatie zijn we op grond van de Woningwet aangewezen als 'toegelaten instelling voor de volkshuisvesting': wij bouwen en beheren goede en goedkope woningen (sociale woningbouw).

Overheden hebben de rol van financier, regelgever en toezichthouder.

WMO

Gemeenten moeten er voor zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De gemeente geeft ondersteuning thuis via de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO). Officieel heet deze wet 'WMO 2015'.

Woonbepaling

Mogelijkheid voor de huurder om, nadat een huurovereenkomst na vonnis is ontbonden, te kunnen blijven wonen. Een woonbepaling kan bepalingen bevatten rond het aanvaarden van hulp van buurtcoach, bewindvoering, aflossing in termijnen van de huurachterstand.

Woonlastenwaarborg

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

Zoektijd

Bij loting, zoekgericht en direct wonen is de tijd van belang waarin de woningzoekende daadwerkelijk actief aan het reageren is, de zoektijd. Dus vanaf de eerste reactie tot en met de datum waarop de

woning geaccepteerd wordt. Reageert een woningzoekende 12 maanden niet, dan is de woningzoekende niet meer actief op zoek en begint de opgebouwde zoektijd opnieuw.

JAARREKENING 2019

Inleiding

Voor u ligt de jaarrekening van Sité Woondiensten over het verslagjaar 2019.

Sité beschikt over een gezonde dagelijkse bedrijfsvoering die mogelijkheden biedt voor de toekomst. Ook met inbegrip van de overheidsmaatregelen die de aankomende jaren op Sité afkomen. De dynamische meerjaren doelstellingen van onze organisatie zijn gefundeerd op een degelijke financiële basis. Want wie als woningcorporatie haar maatschappelijke verantwoordelijkheid oppakt met sociale investeringen, is gebaat bij een gezonde solvabiliteit en liquiditeit; bedoeld om de organisatie van een sociaal/maatschappelijk én een financieel goed rendement te voorzien, op middellange- en lange termijn; een spannende combinatie in een uitdagend financieel werkveld. De financiële prestaties die wij nastreven, zijn onlosmakelijk gekoppeld aan een aantal ondernemingsdoelen. Zo streven wij naar een verantwoorde vermogensontwikkeling binnen de toetsingskaders van het ILT en WSW. Gelijktijdig hieraan willen we bereiken dat we ons inzicht vergroten in onze efficiency en doelmatigheid.

Het jaarresultaat over 2019 is afgenomen met € 3,2 miljoen tot € 50,9 miljoen ten opzichte van € 54,1 miljoen in 2018. Het jaarresultaat is op totaal niveau in lijn met 2018 maar in detailniveau zijn er verschuivingen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door lagere waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille € 9,9 miljoen, lagere vennootschapsbelasting van € 2,0 miljoen en lagere kosten onderhoudsactiviteiten € 3,2 miljoen. Naast de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daling van de vennootschapsbelasting en onderhoudsactiviteiten is er sprake van een stijging in de huuropbrengsten van € 1,1 miljoen.

In 2019 hebben we gestuurd op het compacter maken van onze organisatie en werken we met 4 fte minder dan in 2018. Kijken we naar het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, dan zien we hier een stijging van € 4,4 miljoen. Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille bedraagt € 13,6 miljoen positief. De kasstroom uit operationele activiteiten inclusief de betaalde interest van € 5,5 miljoen laat een operationele kasstroom zien van € 5,0 miljoen. Ten opzichte van 2018 zien we een stijging van de huurontvangsten van € 1,1 miljoen, een daling van de onderhoudsuitgaven van € 3,2 miljoen, een daling van de betaalde vennootschapsbelasting en een daling van de rente-uitgaven van € 565 duizend. Daarnaast zien we een stijging van de overige bedrijfslasten van € 1,0 miljoen.

De vermogenspositie heeft zich in 2019 positief ontwikkeld. De solvabiliteit bedraagt nu 77,0% (2018 76,4%). Door de waardering op actuele waarde zal in de toekomst het eigen vermogen fluctueren. De financiële positie van Sité Woondiensten is nu en op basis van onze meerjarenbegroting gezond. De investerings- en renovatieopgaven die voor de komende jaren gepland staan, kunnen uitgevoerd worden zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Het eigen vermogen bedraagt nu € 743,2 miljoen op een balanstotaal van € 965,1 miljoen.

Sité Woondiensten is deelnemer aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW accepteert alleen solvabele corporaties als deelnemers. Jaarlijks toetst zij de deelnemers en beoordeelt ze, voordat ze voor nieuwe leningen borg staat. Sité Woondiensten blijft een solvabele deelnemer en heeft ultimo 2019 voldoende financieringsruimte om noodzakelijke leningen aan te kunnen trekken.

Sité ziet ook haar financiële toekomst met vertrouwen tegemoet!

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening over 2019 opgesteld.

Doetinchem, 1 april 2020

Els Birkenhäger
Directeur-bestuurder

1 Balans voor resultaatbestemming

Activa (x € 1.000)	31 december 2019	31 december 2018
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	850.221	794.519
02. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	66.432	65.289
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.248	30.392
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.555	1.439
Totaal vastgoedbeleggingen	950.456	891.639
Materiele vaste activa		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.903	3.080
Totaal materiele vaste activa	2.903	3.080
Financiële vaste activa		
06. Latente belastingvordering(en)	596	1.913
07. Te vorderen subsidies	479	3.502
08. Overige vorderingen	168	152
Totaal financiële vaste activa	1.243	5.567
Totaal vaste activa	954.602	900.286
Vlottende activa		
Vorraden		
09. Vastgoed bestemd voor verkoop	643	338
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.665	2.615
Totaal voorraden	3.308	2.953
Vorderingen		
11. Huurdebiteuren	1.106	1.169
12. Latente belastingvordering(en)	214	580
13. Overige vorderingen	1.919	110
14. Overlopende activa	1.521	1.415
Totaal vorderingen	4.760	3.274
15. Liquide middelen	2.427	1
Totaal vlottende activa	10.495	6.228
Totaal	965.097	906.514

Passiva (x € 1.000)	31 december 2019	31 december 2018
Eigen vermogen		
16. Herwaarderingsreserve	452.933	417.183
17. Overige reserves	239.351	221.025
18. Resultaat van het boekjaar	50.925	54.075
Totaal eigen vermogen	743.209	692.283
Voorzieningen		
19. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	3.327	3.699
20. Voorziening latente belastingschuld	290	-
Totaal voorzieningen	3.617	3.699
Langlopende schulden		
21. Schulden aan kredietinstellingen	169.597	158.223
22. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	29.423	29.973
23. Overige schulden	94	114
Totaal langlopende schulden	199.114	188.310
Kortlopende schulden		
24. Schulden aan kredietinstellingen	9.326	13.275
25. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.679	1.189
26. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.361	3.031
27. Overlopende passiva	4.791	4.727
Totaal kortlopende schulden	19.157	22.222
Totaal	965.097	906.514

2 Winst- en verliesrekening

	2019	2018
Winst- en verliesrekening (x € 1000)		
28. Huuropbrengsten	51.470	50.353
29. Opbrengsten servicecontracten	2.364	2.381
30. Lasten servicecontracten	2.551	2.523
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.332	4.092
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	25.633	28.876
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.704	8.065
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.614	9.178
34. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7	88
35. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	73
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	7	15
36. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.899	3.216
37. Toegerekende organisatiekosten	85	86
38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.869	2.437
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	945	693
39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-582	-5.298
40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.283	61.208
41. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.431	1.131
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.132	57.041
42. Opbrengst overige activiteiten	484	392
43. Kosten overige activiteiten	808	536
Netto resultaat overige activiteiten	-324	-144
44. Overige organisatiekosten	1.763	1.569
45. Leefbaarheid	702	787
46. Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	15	16
47. Opbrengst van vorderingen die tot de vast activa behoren en van effecten	-	-
48. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	39
49. Rentelasten en soortgelijke kosten	5.375	5.825
Saldo financiële baten en lasten	-5.360	-5.770
Resultaat voor belastingen	53.551	58.657
50. Belastingen	-2.626	-4.582
Jaarresultaat na belastingen	50.925	54.075

3a Gescheiden balans voor resultaatbestemming DAEB en niet-DAEB

	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
Activa (x € 1.000)				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	850.221	-	794.519	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	66.432	-	65.289
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.109	9.139	21.074	9.318
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.555	-	1.439	-
Totaal vastgoedbeleggingen	874.885	75.571	817.032	74.607
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.903	-	3.080	-
Totaal materiele vaste activa	2.903	-	3.080	-
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	62.428	-	57.773	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.974	-	13.286	-
Latente belastingvordering(en)	288	308	1.492	421
Te vorderen subsidies	479	-	-	-
Overige vorderingen	168	-	3.654	-
Totaal financiële vaste activa	74.337	308	76.205	421
Totaal vaste activa	952.125	75.879	896.317	75.028
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	643	-	338
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	2.665	-	2.615
Totaal voorraden	-	3.308	-	2.953
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.058	48	1.106	63
Latente belastingvordering(en)	106	108	455	125
Overige vorderingen	1.886	33	76	34
Overlopende activa	1.420	101	1.366	49
Totaal vorderingen	4.470	290	3.003	271
Liquide middelen	2	2.895	1	2.449
Totaal vlottende activa	4.472	6.493	3.004	5.673
Totaal	956.597	82.372	899.321	80.701

Passiva (x € 1.000)	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	452.933	18.314	417.183	17.889
Overige reserves	239.351	39.459	221.025	33.846
Resultaat van het boekjaar	50.925	4.655	54.075	6.038
Totaal eigen vermogen	743.209	62.428	692.283	57.773
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	3.302	25	3.517	182
Voorziening latente belastingschuld	270	20	-	-
Totaal voorzieningen	3.572	45	3.517	182
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	169.597	-	158.223	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	10.974	-	13.286
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	20.643	8.780	20.676	9.297
Overige schulden	2	92	1	113
Totaal langlopende schulden	190.242	19.846	178.900	22.696
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	9.796	-	15.724	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.679	-	1.189	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.361	-	3.031	-
Overlopende passiva	4.738	53	4.677	50
Totaal kortlopende schulden	19.574	53	24.621	50
Totaal	956.597	82.372	899.321	80.701

3b Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
Winst- en verliesrekening (x € 1000)				
Huuropbrengsten	47.724	3.746	46.620	3.733
Opbrengsten servicecontracten	2.269	95	2.284	97
Lasten servicecontracten	2.441	110	2.418	105
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.989	343	3.745	347
Lasten onderhoudsactiviteiten	24.476	1.157	27.441	1.435
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.381	323	7.688	377
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.706	1.908	7.612	1.566
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7	-	-	88
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	73
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	7	-	-	15
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	790	3.109	880	3.350
Toegerekende organisatiekosten	79	6	80	6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	534	2.335	620	2.800
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	177	768	180	544
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-389	-193	-4.740	-558
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.413	2.870	54.912	6.265
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.092	339	849	282
Waardeverandering vastgoedportefeuille	44.116	3.016	51.021	5.989
Opbrengst overige activiteiten	467	17	379	13
Kosten overige activiteiten	607	201	446	90
Netto resultaat overige activiteiten	-140	-184	-67	-77
Overige organisatiekosten	1.636	127	1.457	112
Leefbaarheid	644	58	728	59
Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	15	-	16	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vast activa behoren en van effecten	-	-	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	472	-	736	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.375	472	5.825	697
Saldo financiële baten en lasten	-4.888	-472	-5.073	-697
Resultaat voor belastingen	48.700	4.851	51.488	7.169
Belastingen	-2.430	-196	-3.451	-1.131
Resultaat uit deelnemingen	4.655	-	6.038	-
Jaarresultaat na belastingen	50.925	4.655	54.075	6.038

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 1 april 2020.

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 2019 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.

Sité werkt al jaren aan goed en betaalbaar wonen in de gemeenten Bronckhorst en Doetinchem. 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.

Vergelijking met vorig jaar

Ten opzichte van de jaarrekening 2018 zijn een aantal posten in de winst- en verliesrekening van de jaarrekening 2019 onder andere categorieën geplaatst gebaseerd op de Handleiding Functioneel Model 2019. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor het resultaat en het vermogen in het verslagjaar en in de toekomst. De vergelijkende cijfers over 2018 zijn hierop niet aangepast.

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

Stelselwijziging

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) in artikel 14a nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

Op 22 januari 2020 is middels RJ-uiting 2019-18 een wijziging van RJ645 van kracht geworden die van kracht wordt voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020 maar waarvan eerdere toepassing ook is toegestaan en waarin aangesloten wordt op hetgeen in artikel 14a. Rtiv is geregeld.

De overgang van de verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie naar verwerking volgens de bepalingen van artikel 14a van de Rtiv is een stelselwijziging die volgens hoofdstuk 140 'Stelselwijzigingen' moet worden verwerkt. De RJ heeft in haar uiting 2019-18 voorgesteld dat de toegelaten instelling volkshuisvesting deze stelselwijziging, in afwijking van hoofdstuk 140 'Stelselwijzigingen', prospectief mag verwerken. Bij prospectieve verwerking worden de uitgaven na eerste verwerking vanaf het boekjaar waarin de stelselwijziging wordt doorgevoerd volgens artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt en worden de vergelijkende cijfers niet aangepast.

De impact van de wijziging van de definities is voor Sité relatief beperkt omdat in het verleden deze 'strikte' definities grotendeels al werden toegepast. Belangrijkste verschil is de verwerking van asbestsanering. Deze uitgaven zijn in boekjaar 2019 als investeringen verwerkt terwijl ze in 2018 nog als onderhoud werden gezien. In 2019 ging het hierbij om een bedrag van € 2,2 miljoen.

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 (2019: € 720,42), 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 (2019: € 720,42) en waarvan de aanvangshuur ook boven de huurtoeslaggrens lag, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Op grond van het door de Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel zijn hier nog 209 woningen met huurprijs onder de huurtoeslaggrens aan toegevoegd. Deze extra overheveling is in lijn met de wettelijke mogelijkheden hiervoor en is bedoeld om de middeninkomens in ons werkgebied beter te kunnen bedienen. Bij mutatie zullen deze woningen marktconform verhuurd gaan worden.

Waardering

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed wordt gewaardeerd volgens de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de full-versie zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (onderdeel van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015). Aan de hand van dit Handboek wordt de waarde jaarlijks integraal door een extern taxateur vastgesteld waarbij deze gebruik maakt van de vrijheidsgraden die in het handboek worden geboden. Bij de definitieve waarderingsverstrekt de taxateur een taxatieverslag (voor het deel van het bezit dat daadwerkelijk is bezichtigd) en een taxatie update (voor het overige deel van het bezit dat in eerdere jaren is bezichtigd). In 2018 is een taxatieverslag opgesteld voor 100% van het bezit. Reden hiervoor is dat de taxaties waren uitgevoerd door een andere taxateur dan in de voorgaande jaren. Voor 2019 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 hoofdcategoryën, zijnde woningen, bedrijfsonroerend goed (met daaronder maatschappelijk onroerend goed) en parkeren. Per hoofdcategory is vervolgens een verdere verdeling in complexen gemaakt naar type, bouwjaar en locatie. Voorbeelden (niet uitputtend) van typen per hoofdcategory bij woningen zijn o.a. rijwoningen en appartementen met- en zonder lift. Bij bedrijfsonroerend goed zijn dat o.a. kantoren, bedrijfsruimten, winkels en verzorgingshuizen en bij parkeren gaat het om parkeerplaatsen (op maaiveld in en parkeerkelders) en garageboxen.

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

Met dit systeem wordt in nauw overleg met de extern taxateur de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedobjecten en de vastgoedportefeuille bepaald. Het gehanteerde waarde begrip van de marktwaarde in verhuurde staat luidt als volgt: Het bedrag dat het complex bij complex-gewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten, genormeerd op 3% overdrachtskosten (2018: 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'.

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 2019 bedraagt de basis IRS 0,26% (2018: 0,44%) en de sector specifieke risico opslag 5,56% (2018: 5,52%) hetgeen resulteert in een disconteringsvoet van 5,98% (2018: 5,96%). Ten behoeve van de object specifieke opslag wordt een bandbreedte gehanteerd van -0,32% tot 0,20% (2018: -0,50% - 0,13%). 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 Scenario uitponden o.b.v. eigen inschatting taxateur
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing

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-woningen 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
- Automatisering 4/6
- 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 nominale waarde. 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. In het geval van subsidies uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing zal uitbetaling na vaststelling niet direct middels een separate kasstroom plaatsvinden, maar via een vermindering van de te betalen verhuurderheffing. Omdat het hier om een investeringssubsidie gaat, wordt deze vermindering apart verantwoord als subsidie en zal in het jaar waarin verrekening met de te betalen verhuurderheffing plaatsvindt, een opwaartse correctie plaatsvinden op het daadwerkelijk te betalen bedrag aan verhuurderheffing.

vlottende activa

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop wordt het onverkochte deel van investeringsprojecten ten behoeve van de realisatie van koopeenheden verantwoord. De onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor verkoop zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van reeds toegezegde subsidies. Indirecte kosten worden niet geactiveerd. Indien een voorziening voor een project is gevormd in verband met te verwachten verliezen op het desbetreffende project, wordt het saldo van deze voorziening in mindering gebracht op de onroerende zaken in ontwikkeling voor zover de hoogte van de investering op 31 december dat mogelijk maakt. Het meerdere wordt opgenomen onder de post voorzieningen.

Vorderingen

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

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 herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Overige reserves

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

Resultaat van het boekjaar

Het resultaat boekjaar wordt apart inzichtelijk gemaakt onder het eigen vermogen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het ongerealiseerde deel dat zal worden toegevoegd of onttrokken van de herwaarderingsreserve en het gerealiseerde deel dat wordt toegevoegd of onttrokken van de overige reserves.

Vorzieningen

Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingsschuld

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. 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 nominale waarde 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 2020 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.

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 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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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 geclassificeerd 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 2019 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 waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB of niet-DAEB tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

De interne lening tussen de DAEB en niet-DAEB, die verantwoord is onder Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, is bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. De interne lening wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De verstrekte interne lening is in de DAEB verantwoord onder de financiële vaste activa en de ontvangen interne lening in de niet-DAEB is verantwoord onder de langlopende schulden.

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:	2019
Disconteringsvoet	6.33%
Streefhuur per maand	€ 547,68 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.006,53 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		50.925
Belasting in boekjaar		<u>2.626</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen:		53.551
Af:		
Resultaat verkochte woningen (commercieel)	1.032	
Toevoeging fiscale boekwinst verkopen aan herinvesteringsreserve	295	
Afschrijving (fiscaal)	1.719	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (commercieel)	47.132	
Onttrekking voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	260	
Projectresultaat (fiscaal)	206	
Onderhoudscomponent in investeringsprojecten (fiscaal)	1.534	
Asbestsanering bij regulier onderhoud (fiscaal)	678	
Agio leningen (a.g.v. hogere marktwaarde leningportefeuille)	281	
		<u>53.137</u>
Bij:		
Resultaat verkochte woningen (fiscaal)	174	
Resultaat terugkoop VOV-woningen (commercieel)	348	
Afschrijvingen (commercieel)	368	
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	239	
Verbeteringen (fiscaal i.p.v. onderhoud)	137	
Niet aftrekbaar deel algemene kosten	17	
Fiscaal niet aftrekbare rente (earningsstrippingregeling)	2.930	
Geactiveerde rente (fiscaal)	47	
		<u>4.260</u>
Fiscaal resultaat voor belastingen 2019		4.674
Te verrekenen verliezen		-
Belastbaar bedrag 2019		4.674

Het wettelijke belastingtarief in het boekjaar bedraagt 25% (2018: 25%).

De effectieve belastingdruk in 2019 bedraagt 5% (2018: 8%).

Nadere toelichting

Het belastbaar resultaat 2019 leidt tot een betalingsverplichting van (afgerond) € 1.157.000. Dat is lager dan de voorlopige aanslag van € 1.390.000 die in februari 2019 is betaald. Het verschil van € 233.000 is als directe vordering op de belastingdienst in de balans opgenomen onder de overlopende activa.

Belastinglatenties (bedragen x € 1.000)

Recapitulatie latenties	Commerciële waarde 31-12-2019	Fiscale waarde 31-12-2019	Actieve latentie (nominaal)	Passieve latentie (nominaal)	Jaarrekening: FVA	Jaarrekening: kortlopende vordering	Jaarrekening: voorziening
<i>Verrekenbare tijdelijke verschillen</i>							
Door te exploiteren bezit	916.653	915.494	-	290	-	-	290
Ongerealiseerd verlies VOV	-	1.463	331	-	233	98	-
Waardering ontwikkelingsprojecten	3.716	4.299	134	-	75	59	-
Agio leningenportefeuille	-	1.555	345	-	288	57	0
Totaal			810	290	596	214	290

In 2019 is de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie voor het eerst hoger dan de fiscale waarde. Voor het totale verschil is een passieve latentie gevormd.

De latenties voor ongerealiseerd verlies VOV en de investeringsprojecten worden '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) € 465.000 .

De actieve latentie voor de agio op de leningen (€ 345.000) wordt voor een deel (€ 145.000) niet simultaan afgewikkeld met de andere fiscale/ commerciële verschillen omdat realisatie niet in de voornoemde 5-jaars periode plaatsvindt. Het deel dat wél in de 5-jaars periode wordt gerealiseerd (€ 200.000), is onderdeel van de voornoemde saldering.

Verliesverrekening

Bij het opstellen van de jaarrekening 2018 is een concept-aangifte opgesteld waarin een fiscaal belastbaar resultaat was opgenomen van +/- € 2.928.000. Als gevolg van wijzigingen in de toepassing van de Herinvesteringsreserve en het afwaarderen van sloopwoningen naar lagere inbrengwaarde, is het verwachte belastbaar resultaat 2018 inmiddels gewijzigd in +/- € 4.790.000. Dit verwachte resultaat leidt tot een verwachte verliesverrekening met aangiftejaar 2017 van € 1.198.000 welke als directe vordering op de belastingdienst in de balans is opgenomen onder de overlopende activa.

Van deze totale vordering is € 694.000 reeds in de post belastingen van de resultatenrekening 2018 verantwoord. De aanvulling van € 504.000 is ten gunste van de belastinglast 2019 gebracht.

Ultimo 2019 beschikbaar voor verliesverrekening (bedragen x € 1.000)

Er is geen sprake van beschikbare compensabele verliezen per 31-12-2019.

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 2019 per saldo € 1,2 miljoen waarbij voor het eerst de commerciële waarde hoger is dan de fiscale waarde. (In 2018 betrof het verschil € 48 miljoen waarbij de fiscale waarde hoger was dan de commerciële waarde). In 2018 is niet het gehele verschil tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie, maar is slechts het verschil van de waardering van vastgoed dat voor verkoop of sloop is gelabeld en het afschrijvingspotentieel gewaardeerd. In 2019 is het gehele verschil tussen de commerciële - en de fiscale waarde tot uitdrukking gebracht in de balans per 31-12-2019.
- 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 2019 per saldo € 0,6 miljoen (2018: € 1,2 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 € 1.000)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	31 DECEMBER 2019	31 DECEMBER 2018
6.01 DAEB vastgoed in exploitatie	850.221	794.519
6.02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	66.432	65.289
6.03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.248	30.392
6.04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.555	1.439
Totaal	950.456	891.639

Het verloop van deze posten in 2019 is als volgt:

6.01 DAEB vastgoed in exploitatie

	2019	2018
Marktwaaarde in verhuurde staat per 1 januari	799.417	736.095
Mutaties in boekjaar:		
Opgeleverde eenheden	2.741	8.873
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-717	-490
Subtotaal	2.024	8.383
Aangekochte eenheden	1.862	902
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-400	-325
Subtotaal	1.462	577
Renovatie	7.850	7.973
Overige waardeveranderingen t.l.v. resultaat	-1.511	
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-359	-6.777
Subtotaal	5.980	1.196
Investeringen	1.466	429
Subsidies	-299	-200
Verkoop	-379	-501
Sloop	-	-2.322
Herclassificatie	-2.863	854
Overige waardeverandering t.g.v. resultaat	43.413	54.906
Totaal mutaties	50.804	63.322
Subtotaal	850.221	799.417
Van voorziening onrendabele investeringen	-	-4.898
Marktwaaarde in verhuurde staat per 31 december	850.221	794.519

De post opgeleverde eenheden heeft betrekking op de projecten Gieterijstraat (12), Keppelseweg (3) en Blikslagerstraat (2).

In 2019 zijn in totaal 20 woningen aangekocht en 3 woningen zijn zonder korting verkocht.

De post renovatie heeft betrekking op de investeringscomponent binnen de grootschalige renovatieprojecten Schöneveld fase 1, 2 en 3 (247), Keppelseweg (24), Drempt fase 1 en 2 (69) Beetsstraat (105), Houtsmastraat (44) en Resedastraat (94). 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 of rechtstreeks ten laste van het resultaat plaatsgevonden.

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

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

Specificatie herclassificatie	2019	2018
Activa overgeheveld van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (aankoop)	1.031	670
Activa overgeheveld naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-3.894	-121
Activa overgeheveld van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	424
Activa overgeheveld naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-119
	-2.863	854

In 2019 zijn 14 VOV-woningen teruggekocht (2018: 6) waarvan er vervolgens 8 met een huur lager dan € 720,43 (2018: 710,68) zijn verhuurd.

In 2019 zijn 38 woningen in verband met sloop uit exploitatie genomen en overgeheveld naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Daarnaast is Tirol 77 overgeheveld. In 2020 zal voor Tirol 77 onderzoek gedaan worden naar de toekomstige exploitatie vorm.

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 2020 en meerjarenverkenning 2021 - 2024 wordt rekening gehouden met de verkoop van 15 bestaande woningen in 2020 en voor de overige jaren 10 gemiddeld per jaar.

6.02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2019	2018
Marktwaaarde in verhuurde staat per 1 januari	65.289	61.457
Mutaties in boekjaar:		
Renovatie	4	-
Subtotaal	4	-
Investeringen	9	8
Verkoop	-1.343	-1.255
Sloop	-	-555
Herclassificatie	-397	-668
Overige waardeverandering t.g.v. resp. t.l.v. resultaat	2.870	6.302
Subtotaal	1.139	3.832
Totaal mutaties	1.143	3.832
Subtotaal	66.432	65.289
Marktwaaarde in verhuurde staat per 31 december	66.432	65.289

In 2019 zijn 7 woningen verkocht.

De investeringen hebben betrekking op de investeringen in het kader van IPP en sanering asbest 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	2019	2018
Activa overgeheveld van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (aankoop)	-	-363
Activa overgeheveld naar voorraad	-397	-
Activa overgeheveld naar DAEB vastgoed in exploitatie	-	-424
Activa overgeheveld van DAEB vastgoed in exploitatie	-	119
	-397	-668

In 2019 is 1 commerciële ruimte overgeheveld naar de voorraad. Deze eenheid stond op balans datum leeg en wordt in 2020 verkocht.

Analyse ontwikkeling marktwaarde 2018 - 2019

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 2018 en 31 december 2019 naar de samenstellende delen.

Totaal marktwaarde 31-12-2018:	€ 864.706.000
Af: Eenheden uit exploitatie:	€ <u>6.009.000</u> -/-
	€ 858.697.000
Methodische wijzigingen (software):	€ -
Mutatie in objectgegevens:	€ 7.775.000
Marktontwikkeling:	€ 45.372.000
Exploitatiebeperking:	€ <u>-</u>
	€ 911.844.000
Bij: Toegevoegde eenheden:	€ <u>4.809.000</u>
Totaal marktwaarde 31-12-2019:	€ 916.653.000
Totaal DAEB:	€ 850.221.000
Totaal niet-DAEB:	€ <u>66.432.000</u>
Totaal bezit:	€ 916.653.000

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2019 is in totaal € 491.127.000 waarvan € 470.926.000 DAEB en € 20.201.000 niet-DAEB aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018 € 452.933.000 waarvan € 434.169.000 DAEB en € 18.314.000 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie. De bepaling van de beheers- en onderhoudslasten zijn vrijwel geheel in overeenstemming met de consultatie SBR Wonen. Het onderhouds-component in renovatie projecten is meegenomen op basis van de 10 jaarcyclus.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigenvermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Er is een inschatting gemaakt van het gedeelte van het 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 € 449.114.000. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2019		€ 916.653.000
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 24.225.000	
Betaalbaarheid (huren)	€ -/- 292.344.000	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -/- 156.412.000	
Beheer (beheerskosten)	€ -/- <u>24.583.000</u>	
Totaal	€ -/- 449.114.000	
Beleidswaarde per 31-12-2019		€ 467.539.000

Dit impliceert dat circa 60% 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.

6.03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Marktwaaarde per 1 januari	30.392	28.952
Mutaties in het boekjaar:		
Terugkoop koopgarant (14 woningen; 2018: 8 woningen)	-2.228	-1.008
Waardeverandering	3.084	2.448
Subtotaal	856	1.440
Marktwaaarde per 31 december	31.248	30.392

Per 31 december 2019 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 206 (2018: 220). In 2019 zijn 8 van de teruggekochte woningen in verhuur genomen. In totaal 6 woningen zijn na terugkoop te koop aangeboden waarvan er 4 zijn doorverkocht in 2019. Op balansdatum 31-12-2019 staan er nog 2 te koop. Deze zijn gepresenteerd onder de post 'Voorraad bestemd voor verkoop'.

6.04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2019	2018
Saldo per 1 januari	3.730	7.830
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringsen	10.994	14.941
Overheveling vanuit DAEB vastgoed in exploitatie	3.894	2.443
Overheveling vanuit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	521	440
Overheveling naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-525	-
Opgeleverde huurwoningen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-2.741	-8.873
Investeringsen renovatieprojecten naar DAEB vastgoed in exploitatie	-7.893	-7.973
Subsidies	-618	-3.302
Afwaardering ten laste van voorziening	-3.221	-1.776
Overig	-	-
Subtotaal	411	-4.100
Subtotaal	4.141	3.730
Van voorziening onrendabele investeringsen	-1.586	-2.291
Saldo per 31 december	2.555	1.439

De investeringsen in het jaar hebben hoofdzakelijk betrekking op de projecten Gieterijstraat, Bliklagerstraat, Keppelseweg, de renovatie complexen Schöneveld en Drempt fase 1 en 2 en daarnaast de investering in PO-plus projecten Beetstraat, Houtsmastraat en Resedastraat.

Overheveling vanuit Daeb vastgoed heeft betrekking op de boekwaarde van 38 te slopen woningen en de boekwaarde van Tirol 77 waarbij onderzoek plaatsvindt naar de toekomstige exploitatie vorm.

Overheveling vanuit niet-DAEB vastgoed betreft de boekwaarde van grond die niet meer verkocht wordt en waar Site nu voornemens is om huurwoningen te gaan realiseren.

Overheveling naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft gronden, waarop naar verwachting geen huurwoningen meer op worden gerealiseerd. Deze gronden zullen worden verkocht.

De opgeleverde eenheden betreffen 12 eenheden aan de Gieterijstraat, 3 eenheden aan de Keppelseweg en 2 eenheden aan de Blikslagerstraat.

Het investeringscomponent van de renovatieprojecten wordt gevormd door de projecten Schöneveld fase 1, 2 en 3, Beetstraat, Houtsmastraat, Resedastraat en Keppelseweg.

De post subsidies heeft betrekking op toegekende subsidies uit hoofde van de ISDE-regeling (Hofstraat, Kennedylaan en Drempt) en RVVW regeling Schöneveld. Deze toegekende subsidies zijn bij verwachte uitbetaling 2020, opgenomen als overige vordering onder de vorderingen en bij latere uitbetaling als vordering onder de Financiële vaste activa.

De afwaardering ten laste van de voorziening heeft betrekking op de afwaardering van Saronix openbare ruimte, nieuwbouw Schöneveld Noord en nieuwbouw Drempt.

Verzekeringen

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

Zekerheden

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

Materiële vaste activa

6.05 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Huisvesting	Automatisering	Inventaris/vervoer	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2019	2.813	229	38	3.080
Mutaties in boekjaar:				
Investerings	24	20	165	209
Desinvesteringen	-18	-	-	-18
Afschrijvingen	-217	-122	-29	-368
Subtotaal	-211	-102	136	-177
Boekwaarde per 31 december 2019	2.602	127	174	2.903

De investering in de rubriek Inventaris/Vervoer heeft te maken met de aanschaf van 5 elektrische auto's.

Verzekering

Het kantoor en werkplaats zijn verzekerd voor € 5,9 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 € 1,0 miljoen. De vervoermiddelen zijn volledig casco verzekerd.

Financiële vaste activa

	31 DECEMBER 2019	31 DECEMBER 2018
6.06 Latente belastingvordering(en)	596	1.913
6.07 Te vorderen subsidies	479	3.502
6.08 Overige vorderingen	168	152
Totaal	1.243	5.567

6.06 Latente belastingvordering(en)

	2019	2018
Latente belastingvordering VPB	596	1.913

Voor een toelichting en nadere specificatie van de post latente belastingvordering VPB wordt verwezen naar de aparte toelichting op de fiscale positie opgenomen in hoofdstuk 5.

6.07 Te vorderen subsidies

	2019	2018
Saldo per 1 januari	3.502	
Mutaties in het boekjaar:		
Toegezegde subsidie	189	3.502
Ontvangen subsidie	-2.097	-
Naar kortlopende vorderingen	-1.115	-
Saldo per 31 december	479	3.502

Het betreft hier toegezegde subsidies uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (NB Hofstraat, Kennedylaan) en Investeringsubsidie Duurzame Energie (NB Hofstraat, Kennedylaan) en RVVV (Drempt). Uitbetaling zal in latere jaren plaatsvinden na definitieve toekenning via een separate kasstroom of via een vermindering op de in enig jaar verschuldigde verhuurderheffing.

6.08 Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Saldo per 1 januari	152	137
Mutaties in het boekjaar:		
Waardeverandering	16	15
Saldo per 31 december	168	152

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 2019	31 december 2018
6.09 Vastgoed bestemd voor verkoop	643	338
6.10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.665	2.615
Totaal	3.308	2.953

6.09 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31 december 2019	31 december 2018
Terugkoop - 2 woningen (2018: 2)	433	338
Overig vanuit exploitatie 1 eenheden (2018: 0)	397	
Overig afwaardering 1 eenheden (2018: 0)	-187	
Overig -1 eenheden (2018: 0)	210	-
Totaal	643	338

Eind 2019 staan er in totaal 3 eenheden in voorraad, eind 2018 waren dit er 2. Vanuit de eenheden eind 2018 zijn alle eenheden in 2019 verkocht. In 2019 zijn 6 woningen aangekocht waarvan er ultimo 2019 nog 2 in voorraad staan. Daarnaast is er nog 1 commerciële ruimte overgeheveld van in exploitatie naar voorraad waarbij afwaardering van € 187 duizend naar verkoopwaarde heeft plaatsgevonden. Deze eenheid stond op balans datum leeg en is in februari 2020 verkocht.

De verwachting is dat de voorraad ultimo 2019 in het 1e tertiaal 2020 worden verkocht voor een opbrengstwaarde van circa € 830 duizend met een boekwaarde van € 643 duizend.

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

Specificatie herclassificatie	2019	2018
Activa overgeheveld van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	397	-
	397	-

6.10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31 december 2019	31 december 2018
Grondposities	3.101	3.053
Subtotaal	3.101	3.053
Af:		
Van voorziening onrendabele investeringen	-436	-438
Totaal Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.665	2.615

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

	2019	2018
Saldo per 1 januari	3.053	3.154
Mutaties in boekjaar:		
Investeringen	210	95
Overheveling vanuit Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	478
Overheveling naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-521	-
Boekwaarde verkopen	-	-72
Afwaardering ten laste van voorziening	-166	-602
Overheveling vanuit DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	525	-
Subtotaal	48	-101
Saldo per 31 december	3.101	3.053

De € 521 duizend is het gevolg van de overheveling van koopkavels naar ontwikkeling van huurwoningen in Oosseld. De € 166 duizend heeft te maken met de afwaardering van kavels in Oosseld (-/€ 10 duizend) en de afwaardering van de herinrichting van het binnenterrein van de voormalige garages in de West-Indische buurt voor een bedrag van € 176 duizend.

De overheveling vanuit DAEB vastgoed in ontwikkeling € 525 duizend betreft gronden in Oosseld waarop geen huurwoningen meer op worden gerealiseerd. De gronden (kavels) gaan in de verkoop.

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2019	31 december 2018

6.11 Huurdebiteuren	1.106	1.169
6.12 Latente belastingvordering(en)	214	580
6.13 Overige vorderingen	1.919	110
6.14 Overlopende activa	1.521	1.415
Totaal	4.760	3.274

6.11 Huurdebiteuren

	31 december 2019	31 december 2018
Huurdebiteuren	1.474	1.558
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-368	-389
Saldo	1.106	1.169

Specificatie huurdebiteuren

	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal
Saldo per 31 december 2019	510	964	1.474

Verloopoverzicht voorziening huurdebiteuren

	Totaal
Saldo per 31 december 2018	389
Mutaties in boekjaar:	
Onttrekking	-21
Subtotaal	-21
Saldo per 31 december 2019	368

Het saldo van de huurdebiteuren is de totale vordering op (vertrokken) huurders. De huurachterstand alleen per 31-12-2019 van de zittende en vertrokken huurders, uitgedrukt in een percentage van het totaal van de netto huren, bedraagt voor 2019 1,06% (2018 1,16%).

6.12 Latente belastingvordering(en)

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2019	31 december 2018
Latente belastingvordering VPB	214	580
Saldo	214	580

Voor een toelichting en nadere specificatie van de post latente belastingvordering VPB wordt verwezen naar de aparte toelichting op de fiscale positie opgenomen in hoofdstuk 5

6.13 Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2019	31 december 2018
Subsidies	1.843	-
Overige debiteuren	76	110
Saldo	1.919	110

6.14 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2019	31 december 2018
Verzekering uitkering	9	22

Vooruitbetaalde bedragen	72	75
Rente	-	39
Te vorderen VPB	1.431	1.256
Diversen	9	23
Saldo	1.521	1.415

6.15 Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2019	31 december 2018
Kas	2	1
Banken	2.425	-
Totaal	2.427	1

De kredietfaciliteit bij de huisbankier is ultimo 2019 € 7.5 miljoen voor rekening-courant. Ultimo 31-12-2019 is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit. Ultimo 2019 is de kredietfaciliteit ingeperkt met een verstrekte bankgarantie van € 593 duizend.

Het rentepercentage is gebaseerd op de 1-mnds euribor met een opslag van 1,05%. De gemiddelde debetrente over 2019 komt hierdoor uit op 0,66%. Jaarlijks ontvangt de kredietverstrekker de beoordeling kredietwaardigheid van het WSW alsmede het borgingsplafond.

Passiva

Eigen vermogen

	31 december 2019	31 december 2018
6.16 Herwaarderingsreserve	452.933	417.183
6.17 Overige reserves	239.351	221.025
6.18 Resultaat van het boekjaar	50.925	54.075
Saldo per 31 december	743.209	692.283

6.16 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het verschil tussen de marktwaarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 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:

	2019	2018
Saldo per 1 januari	417.183	374.747
Mutaties in het boekjaar:		
Verkopen	-809	-1.105
Aankopen	78	543
Sloop	-2.396	-
Overig	-134	-
Waardeverandering	39.011	42.998
Saldo mutaties	35.750	42.436
Saldo per 1 december	452.933	417.183

6.17 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Saldo per 1 januari	221.025	212.488
Mutaties in het boekjaar:		

Herwaarderingsreserve	-35.749	-42.436
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	54.075	50.973
Saldo mutaties	18.326	8.537
Saldo per 1 december	239.351	221.025

6.18 Resultaat van het boekjaar

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2019	31 december 2018
Ongerealiseerd naar herwaarderingsreserve	38.195	35.749
Gerealiseerde overige reserve	12.730	18.326
Saldo per 1 december	50.925	54.075

Vorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2019	31 december 2018
6.19 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	3.327	3.699
6.20 Voorziening latente belastingschuld	290	-
Totaal	3.617	3.699

6.19 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Saldo per 1 januari	11.326	15.998
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	614	8.096
Onttrekkingen	-4.463	- 9.645
Vrijval	-2.129	- 3.123
Saldo	5.349	11.326
Af: in mindering gebracht op DAEB Vastgoed in exploitatie	-	- 4.898
Af: in mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.586	- 2.291
Af: in mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-436	- 438
Saldo per 31 december	3.327	3.699

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 Keppelseweg, Bliklagerstraat en de Gieterijstraat de nieuwbouwprojecten Ruyslaan en Drempt en de openbare ruimte Saronix, binnenterrein West-Indische buurt en de kavels aan de Asterstraat.

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'.

6.20 Voorziening latente belastingschuld

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2019	31 december 2018
Latente belastingschuld VPB	290	-

Saldo	290	-
--------------	------------	----------

Voor een toelichting en nadere specificatie van de post latente belastingvordering VPB wordt verwezen naar de aparte toelichting op de fiscale positie opgenomen in hoofdstuk 5

6.21 Schulden aan kredietinstellingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2019	31 december 2018
Schulden aan kredietinstellingen	178.923	167.337
Af: naar kortlopende schulden, aflossingsverplichting komend jaar	-9.326	-9.114
Totaal	169.597	158.223

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Saldo per 1 januari	167.337	166.999
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	17.500	8.000
Mutatie flex roll-over	3.200	4.000
Aflossingen	-9.114	-11.662
Saldo	11.586	338
Saldo per 31 december	178.923	167.337
Af: naar kortlopende schulden, aflossingsverplichting komend jaar	-9.326	-9.114
Totaal	169.597	158.223

De leningen zijn opgenomen tegen de nominale waarbij geen rekening gehouden is met een eventuele disagio of agio. De marktwaarde van de leningen is per 31-12-2019 € 218,0 miljoen.

Ultimo 2019 bestaat de leningen portefeuille voor € 169,9 miljoen uit leningen met een vaste rente en voor € 9,0 miljoen uit één lening met een variabele rente van 0,095%. De rente op de lening met variabele rente wordt bepaald door de 3-maands euribor verhoogd met een vaste opslag van 0,49%. Eind 2019 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 € 16,7 miljoen en langer dan 5 jaar € 154,7 miljoen.

De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 12,8 jaar.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 2,99% (2018: 3,33%).

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 2019 worden door het WSW gegarandeerd.

6.22 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

	31 december 2019	31 december 2018
Saldo per 1 januari	29.973	29.689
Mutaties in het boekjaar:		
Waardeverandering	1.651	1.318

Terugkoop koopgarant (14 woningen, 2018: 8 woningen)	-2.201	-1.034
Saldo	-550	284
Saldo per 31 december	29.423	29.973

Per 31 december 2019 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 206 (2018: 220).

6.23 Overige schulden

	31 december 2019	31 december 2018
Waarborgsommen		
Saldo per 1 januari	114	128
Mutaties in het boekjaar:		
Toegevoegd	26	3
Uitbetaald	46	17
Saldo	-20	
Saldo per 31 december	94	114

Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2019	31 december 2018
6.24 Schulden aan kredietinstellingen	9.326	13.275
6.25 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.679	1.189
6.26 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.361	3.031
6.27 Overlopende passiva	4.791	4.727
Totaal	19.157	22.222

6.24 Schulden aan kredietinstellingen

	31 december 2019	31 december 2018
Aflossingsverplichting komend jaar	9.326	9.114
Rekening courant banken	-	4.161
Totaal	9.326	13.275

6.26 Belastingen en premies sociale verzekeringsbanken

	31 december 2019	31 december 2018
Af te dragen BTW	2.140	2.754
Af te dragen VPB	-	6
Loonheffing	95	141
Pensioenen	61	61
Sociale lasten	65	69
Totaal	2.361	3.031

6.27 Overlopende passiva

	31 december 2019	31 december 2018
Te verrekenen service- en stookkosten	449	402
Nog te betalen bedragen	688	457
Personeelsvereniging	24	25
Niet vervallen rente	2.659	2.863
Vooruitontvangen huur	506	480
Reservering vakantierechten en overuren	311	322
Reservering Glasfonds	101	97
Diversen	53	81
Totaal	4.791	4.727

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 verplichtingen

In 2019 zijn opdrachten verstrekt inzake investeringen die op 31 december 2019 nog niet geheel waren uitgevoerd en dus slechts ten dele gefactureerd en in 2019 verantwoord. De resterende verplichting op 31 december 2019 uit hoofde van deze opdrachten bedraagt circa € 13,3 miljoen. Dit zijn met name de projecten Hofstraat, Kennedylaan, Schöneveld Noord, Drempt, Keppelseweg, en PO+ projecten Houtsmasstraat/Begoniastraat en Resedastraat voor een bedrag van € 2,3 miljoen opgenomen in de waardering.

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.

Bedragen x € 1,-	2020-2024	2025-2029	2030-2034	na 2034
Jubileumuitkeringen	50.748	41.706	66.464	40.714

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 € 20 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 2019 heeft Sité een obligoverplichting uitstaan van € 6,8 miljoen.

Sité heeft ultimo 2019 geen inkoop- en leaseverplichtingen.

In september 2019 heeft Sité overeenstemming bereikt met Mooiland over de aankoop van 66 woningen in Doetinchem. Op 17 december 2019 hebben Sité en Mooiland de koopovereenkomst getekend voor een totale koopprijs van € 8.283.000 k.k. De levering heeft plaatsgevonden op 28 februari 2020.

7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)

7.28 Huuropbrengsten

	2019	2018
Te ontvangen huur	51.799	50.696
Af: huurderiving wegens leegstand	-329	-343
Totaal	51.470	50.353

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 woningen, aankoop van woningen en de verkoop van bestaande woningen. De totale huurderiving bedroeg 0,64% (2018: 0,68%) van de te ontvangen huur.

7.29 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Servicecontracten	2.381	2.411
Af: derving servicecontracten wegens leegstand	-17	-30
Totaal	2.364	2.381

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.

7.30 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Lasten servicecontracten	2.428	2.310
Toegerekende lasten servicecontracten	123	213
Totaal	2.551	2.523

7.31 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	706	349
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.626	3.743
Totaal	4.332	4.092

7.32 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Regulier onderhoud	9.986	9.456
Onderhoud vanuit renovatieprojecten	12.825	16.322
Toegerekende onderhoudsactiviteiten	2.822	3.098
Totaal	25.633	28.876

7.33 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Belastingen	1.719	1.640
Verzekeringen	324	308
Heffing overheid	5.661	6.083
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	34
Totaal	7.704	8.065

De post Heffingen overheid bestaat in 2019 uit de verhuurderheffing en de verhuurderbijdrage. In 2018 was hier de verhuurdersheffing ook onder verantwoord. De bijdrage Autoriteit Woningcorporaties staan nu onder de Overige organisatiekosten. De saneringssteun was in 2018 van toepassing en onder de heffingen overheid verantwoord. In 2019 was de saneringssteun niet van toepassing.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (x € 1.000)

7.34 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2019	2018
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7	88
Totaal	7	88

Het betreft in 2019 de opbrengst van verkoop van twee groenstrookjes.

7.35 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2019	2018
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	73
Totaal	-	73

De verkochte groenstrookjes hebben geen boekwaarde.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (x € 1.000)

7.36 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2019	2018
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.899	3.216
Totaal	3.899	3.216

De verkoopopbrengst bestaat in 2019 uit 10 woningen uit exploitatie en 6 doorverkochte koopgarant woningen na terugkoop vanuit Koopgarant.

7.37 Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	85	86
Totaal	85	86

7.38 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.869	2.437

Totaal	2.869	2.437
---------------	--------------	--------------

De boekwaarde bestaat in 2019 uit 10 woningen uit exploitatie en 6 doorverkochte Koopgarant-woningen na terugkoop vanuit Koopgarant.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)

7.39 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
1. Dotatie voorziening verlieslatende contracten	-614	-8.096
2. Vrijval voorziening verlieslatende contracten	2.129	3.123
3. Verlieslatende contracten aankoop	-400	-325
4. Afwaardering voorraad	-186	-
5. Afwaardering renovaties	-1.511	-
Totaal	-582	-5.298

1. De dotatie aan de voorziening heeft betrekking op de actualisatie van de voorzieningen voor herinrichten van parkeerterrein West-Indische buurt, nieuwbouw Hofstraat en Drempt fase 2 en nieuwbouw Wijnbergen fase 4.

2. De vrijval heeft onder andere betrekking op de voorziening voor de projecten Caenstraat, Gieterijstraat, Blikslagerstraat, Schöneveld fase 1, openbare ruimte Saronix en kavels Bloemenbuurt. Daarnaast heeft een actualisatie plaatsgevonden van de voorziening inzake de Kennedylaan.

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

4. De afwaardering voorraad heeft te maken met het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verkoopwaarde van de Ruimzichtlaan 2a.

5. De afwaardering renovaties heeft betrekking op de Keppelseweg (€ 619.000), mutatie Drempt fase 1 en 2 (€811.000) en de Houtsmastraat (€ 81.000).

7.40 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.283	61.208
Totaal	46.283	61.208

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.

7.41 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2019	2018
Waardemutatie onroerende zaken VOV	3.084	2.447
Waardemutatie verplichting VOV	-1.653	-1.316
Totaal	1.431	1.131

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)

7.42 Opbrengst overige activiteiten

	2019	2018
Vergoeding glas- en servicefonds	384	392

Vergoedingen administratie en transacties	100	-
Totaal	484	392

7.43 Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Kosten glas- en servicefonds	438	392
Resultaat terugkoop	349	144
Overige kosten diverse activiteiten	21	-
Totaal	808	536

Het resultaat terugkoop in 2019 bestaat uit 14 woningen (2018: 8 woningen)

7.44 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Algemene kosten	482	145
Kosten Raad van Commissarissen (incl. Bezoldiging)	104	91
Heffingen overheid	43	-
Toegerekende overige organisatiekosten	1.134	1.333
Totaal	1.763	1.569

De Post Heffingen overheid bestaat uit de bijdragen autoriteit woningcorporaties.

7.45 Leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheid	265	342
Toegerekende kosten leefbaarheid	437	445
Totaal	702	787

Saldo financiële baten en lasten (x € 1.000)

7.46 Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten

	2019	2018
Vordering sociale koop	15	16
Totaal	15	16

7.48 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rendement Uithof III	-	39
Totaal	-	39

7.49 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	5.374	5.711
Kortlopende schulden		
Rente schulden aan kredietinstellingen (disagio/afkoop)	-	114
Rente rekening-courant	1	-
Totaal	5.375	5.825

7.50 Belastingen

	2019	2018
Vennootschapsbelasting:		
Vorming latenties	112	218
Aanwending latenties	-2.084	-1.646
Winstbelasting	-654	-3.154
Totaal	-2.626	-4.582

Resultaat

	2019	2018
Resultaat van het boekjaar	50.925	54.075
Totaal	50.925	54.075

Overzicht totaalresultaat

	2019	2018
Resultaat na belastingen	50.925	54.075
Waardeveranderingen van financiële vaste activa verwerkt in het eigen vermogen	-	-
Cumulatief effect stelselwijzigingen	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
Totaal resultaat	50.925	54.075

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat over 2019 ad € 50.925.000 voor € 38.195.000 toe te voegen aan de herwaarderingsreserve en voor € 12.730.000 toe te voegen aan de overige reserve.

Overige toelichtingen (x € 1.000)

Lonen en salarissen

	2019	2018
Lonen en salarissen	4.415	4.448
Totaal	4.415	4.448

Site heeft gemiddeld over 2019 83,06 fte`s (over 2018 gemiddeld 87,28 fte`s). Eind 2019 zijn er 83,82 Fte's die onder de CAO van woningcorporaties vallen (eind 2018 87,34 Fte's)
In april 2019 heeft een CAO verhoging plaatsgevonden van 3,25%.

Sociale lasten en pensioenlasten

	2019	2018
Sociale lasten	799	801
Pensioenlasten	697	688
Totaal	1.496	1.489

Bezoldiging

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

Bedrijfslasten

	2019	2018
Afschrijving	368	438
Lonen en salarissen	4.415	4.448
Sociale lasten en pensioenen	1.496	1.489
Overige personeelskosten	951	1.476
Overige bedrijfslasten	1.859	2.026
Totaal	9.089	9.877

Verdeling bedrijfslasten naar verschillende activiteiten

	2019	2018
Lasten servicecontracten	128	221
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	3.750	3.886
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.905	3.584
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	19
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	87	88
Overige organisatiekosten	1.773	1.620
Leefbaarheid	446	459
Totaal	9.089	9.877

Voor het boekjaar 2019 is het totale honoraria voor BDO Audit & Assurance B.V. € 107 duizend inclusief btw. Het honoraria is te splitsen in de volgende posten:

	2019	2018
Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	92	88
Totale honoraria voor andere controleopdrachten	15	15
Totaal	107	103

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 (2018) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 (2018, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2019 (2018) zijn verricht.

8 Kasstroomoverzicht volgens directe methode

(x € 1.000)	Werkelijk 2019		Werkelijk 2018	
Geldmiddelen begin boekjaar		-4.160		10.067
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	51.539		50.377	
Vergoedingen	2.265		2.226	
Overige bedrijfsontvangsten	298		537	
Ontvangen interest	39		39	
Saldo ingaande kasstromen	54.141		53.179	
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	6.034		6.204	
Onderhoudsuitgaven	22.631		25.874	
Overige bedrijfsuitgaven	8.034		7.009	
Betaalde interest	5.579		6.144	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	79		558	
Verhuurderheffing	5.643		5.508	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	260		380	
Vennootschapsbelasting	834		3.568	
Saldo uitgaande kasstromen	49.094		55.245	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		5.047		- 2.066
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
Mva ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.199		2.274	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.684		786	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		144	
Verkoopontvangsten grond	7		48	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van mva	3.890		3.252	
Mva uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	1.250		5.335	
Verbeteruitgaven	7.768		9.584	
Aankoop	3.311		1.652	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.261		420	
Sloopuitgaven	141		-	
Investerings overig	205		60	
Saldo uitgaande kasstromen mva	13.936		17.051	
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	-		1.300	
Saldo in- en uitgaande kasstromen fva	-		1.300	
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		- 10.046		- 12.499
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	20.700		12.000	
Saldo ingaande kasstromen	20.700		12.000	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	9.114		11.662	
Saldo uitgaande kasstromen	9.114		11.662	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		11.586		338
Afname/toename geldmiddelen		6.587		-14.227
Geldmiddelen einde periode		2.427		-4.160
Geldmiddelen vanuit schulden aan kredietinstellingen	-		- 4.161	
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	2.427		1	

Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

(x € 1.000)	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
Geldmiddelen begin boekjaar	-6.609	2.449	4.486	5.581
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	47.797	3.742	46.634	3.743
Vergoedingen	2.154	111	2.117	109
Overige bedrijfsontvangsten	280	17	514	23
Ontvangen interest	511	-	736	-
Saldo ingaande kasstromen	50.742	3.870	50.001	3.875
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	5.609	425	5.788	416
Onderhoudsuitgaven	21.677	954	24.688	1.186
Overige bedrijfsuitgaven	7.449	584	6.370	639
Betaalde interest	5.579	472	6.144	697
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	76	3	518	40
Verhuurderheffing	5.472	171	5.332	176
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	233	27	352	28
Vennootschapsbelasting	737	97	3.347	221
Saldo uitgaande kasstromen	46.832	2.733	52.539	3.403
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.910	1.137	- 2.538	472
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
Mva ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	529	1.670	719	2.116
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	245	1.439	156	1.083
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	144
Verkoopontvangsten grond	7	-	-42	90
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van mva	781	3.109	833	3.433
Mva uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	1.250	-	5.335	-
Verbeteruitgaven	7.722	46	9.481	103
Aankoop	3.311	-	2.213	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	1.261	297	576
Sloopuitgaven	-	141	-	-
Interne aankopen grond	-40	40	-	-
Investerings overig	205	-	60	-
Saldo uitgaande kasstromen mva	12.448	1.488	17.386	679
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	-	-	1.300	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen fva	-	-	1.300	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.667	1.621	-15.253	2.754
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	20.700	-	12.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	2.312	-	6.358	-
Saldo ingaande kasstromen	23.012	-	18.358	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	9.114	-	11.662	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	2.312	-	6.358
Saldo uitgaande kasstromen	9.114	2.312	11.662	6.358
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.898	-2.312	6.696	-6.358
Afname/toename geldmiddelen	6.140	447	-11.095	-3.132
Geldmiddelen einde periode	-468	2.895	-6.609	2.449
Geldmiddelen vanuit schulden aan kredietinstellingen	- 470	-	-6.610	2.449
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	2	2.895	1	-

9 Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

In onderstaande tabel is de bezoldiging van topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2019 en 2018.

Bezoldiging 2019	
bedragen x € 1	
Naam	E. Birkenhäger
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1-1-2019 t/m 31-12-2019
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.226
Beloningen betaalbaar op termijn	20.803
Subtotaal	141.030
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Totale bezoldiging	141.030
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	
Gegevens 2018	E. Birkenhäger
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-11-2018 t/m 31-12-2018
Deeltijdfactor 2018 in FTE	1
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.821
Beloningen betaalbaar op termijn	2.846
Subtotaal	21.667
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.071
Totale bezoldiging	21.667

De totale bezoldiging voor directeur-bestuurder E. Birkenhäger op grond van de WNT bedraagt: € 141.030. De bezoldiging inclusief sociale lasten bedraagt € 152.249. 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 € 162.000. 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 2019 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 2019 en 2018:

BEDRAGEN X € 1	M.W.E. Gries	J.S.M. Hendriksen	S.W. Koster	A.M.J. van Atteveld	E.C.M. de Jaeger
NAAM					
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					
Bezoldiging	18.700	12.500	12.500	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200	16.200	16.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Totale bezoldiging	18.700	12.500	12.500	12.500	12.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan					
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018					
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 2018	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-1-2018 t/m 31-12-2018
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	14.760	9.840	9.840	9.840	9.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600

De uitgekeerde honorering in 2019 voor de RvC heeft plaatsgevonden volgens de VTW beroepsregel en past binnen de bepalingen van de Wet Normering Topinkomens.

10 Vaststelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in zijn vergadering van 1 april 2020 het jaarverslag 2019 vastgesteld.

Doetinchem,

Ing. M.W.E. (Mike) Gries (voorzitter)

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

J.S.M. (José) Hendriksen

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

Drs. S.W. (Steven) Koster

11 Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Sité Woondiensten

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Sité Woondiensten te Doetinchem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Sité Woondiensten op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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 het Volkshuisvestelijk verslag;
- 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.

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

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

C. 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, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit 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.

Hengelo, 20 mei 2020

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

Kengetallen over de vijf jaar ultimo boekjaar					
Omschrijving	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woningen	7.738	7.751	7.722	7.692	7.618
Woongebouwen/onzelfstandige eenheden	85	85	85	77	85
Garages	526	526	574	574	574
Overige verhuureenheden	447	447	438	440	453
Totaal vhe in eigendom	8.796	8.809	8.819	8.783	8.730
Mutaties in woningbezit					
Aantal opgeleverd (nieuwbouw)	-	56	-	71	-
Aantal aangekocht	20	13	18	9	12
Aantal verkocht	10	10	11	8	8
Aantal sloop	38	23			
Aantal diversen	15	-7	23	2	1
Per saldo	-13	29	30	74	5
Aantal woningen naar prijsklasse					
Bereikbaar	7.017	7.054	6.982	6.850	6693
Niet bereikbaar (2018 > 640,14)	804	780	823	917	937
Prijs-/kwaliteitsverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS	153,0	151,1	151,9	152,5	152,4
Gemiddelde netto huurprijs in €	540,54	525,88	522,48	521,64	515,01
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad %	8	8	8	9	8
Huurachterstand in % jaarhuur	1,06	1,16	1,11	1,18	1,39
Huurderving in % jaarhuur	0,64	0,68	0,57	0,62	0,72

Financiële continuïteit					
	2019	2018	2017	2016	2015
Solvabiliteit	77,01	76,37	74,80	73,50	70,22
Liquiditeit	0,55	0,28	0,93	0,53	0,88
Rentabiliteit eigen vermogen	6,85	7,81	7,99	10,29	2,66
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,79	3,16	3,29	3,57	3,51
Rentabiliteit totaal vermogen	5,83	6,61	6,69	8,37	2,76
Renteresultaat in % eigen vermogen (1% v/h EV)	-0,72	-0,83	-0,95	-1,08	-1,26
Vrije ruimte per woning in €	96.394	90.209	81.907	76.073	68.211
Externe financiering per woning in €	23.123	21.589	21.626	22.066	23.470
Cash flow per woning in €	538	-326	1.627	2.662	1.061
Rentedekkingsratio (ICR)	1,91	0,66	3,83	3,65	1,44
Loan to Value	19	22	24	26	29

Balans, winst- en verliesrekening					
	2019	2018	2017	2016	2015
Eigen vermogen per woning in €	96.047	89.315	82.648	76.344	69.048
Overige voorzieningen per woning in €	430	477	1.288	334	452
Jaarresultaat per woning in €	6.581	6.977	6.601	7.852	1.840

Formatieplaatsen					
	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal formatieplaatsen *	83,82	87,34	87,42	87,1	88,6

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