

# Jaarstukken Sité 2022



## Inhoudsopgave

---

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>2</b>
<b>Een fijn thuis</b>	<b>4</b>
Een fijn thuis	5
<b>1. Fijn wonen: beschikbaarheid</b>	<b>6</b>
Fijn wonen: beschikbaarheid	7
<b>2. Fijn wonen: betaalbaarheid</b>	<b>15</b>
Fijn wonen: betaalbaarheid	16
<b>3. Fijn leven: sociale vitaliteit</b>	<b>21</b>
Fijn leven: sociale vitaliteit	22
<b>4. Een klimaatpositieve toekomst</b>	<b>24</b>
Een klimaatpositieve toekomst	25
<b>5. Onze partners</b>	<b>33</b>
Onze partners	34
<b>6. Onze organisatie</b>	<b>42</b>
Een toekomstbestendige organisatie	43
<b>7. Financiële continuïteit</b>	<b>54</b>
Balans voor resultaatbestemming	55
Winst- en verliesrekening	57
Kasstromen volgens directe methode	58
Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	59
Begroting 2023 – 2032	60
Treasury	63
Vereniging van Eigenaren	64
Financiële instrumenten	65

---

---

<b>8. Verslag van de Ondernemingsraad</b>	<b>67</b>
Verslag van de Ondernemingsraad	<b>68</b>
<hr/>	
<b>9. Verslag van de Raad van Commissarissen</b>	<b>71</b>
Verslag van de Raad van Commissarissen	<b>72</b>
<hr/>	
<b>10. Vastgoedbezit in cijfers</b>	<b>79</b>
Vastgoedbezit in cijfers	<b>80</b>
<hr/>	
<b>11. Jaarrekening</b>	<b>82</b>
Inleiding jaarrekening 2022	<b>83</b>
<b>1.</b> Balans voor resultaatbestemming	<b>84</b>
<b>2.</b> Winst- en verliesrekening	<b>86</b>
<b>3.</b> Kasstroomoverzicht volgens directe methode	<b>88</b>
<b>4.</b> Waarderingsgrondslagen	<b>90</b>
<b>5.</b> Toelichting op de fiscale positie	<b>110</b>
<b>6.</b> Toelichting op de balans	<b>114</b>
<b>7.</b> Toelichting op de winst- en verliesrekening	<b>134</b>
<b>8a.</b> Gescheiden balans voor resultaatbestemming DAEB en niet-DAEB	<b>141</b>
<b>8b.</b> Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	<b>143</b>
<b>8c.</b> Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	<b>145</b>
<b>9.</b> Bezoldiging topfunctionarissen WNT-Verantwoording 2022	<b>147</b>
<b>10.</b> Vaststelling Raad van Commissarissen	<b>150</b>
<b>11.</b> Overige gegevens	<b>151</b>
<b>12.</b> Kengetallen	<b>164</b>
<hr/>	
<b>Stichting Sité Woondiensten</b>	<b>166</b>

---

Een fijn thuis



Meer dan ooit kijken we terug op een jaar waarin de wereld om ons heen en ook wijzelf volop in beweging waren.

De impact van de Russische inval in de Oekraïne op de veiligheid en stabiliteit in Europa en het langere termijn effect van de COVID-19-pandemie gingen gepaard met de hoogste inflatie sinds decennia. Dit leidde onder meer tot zorgen onder onze huurders voor wie we alles deden om een passende oplossing te bieden.

Ondertussen hield de druk op de woningmarkt aan en verstevigde 'Den Haag' haar grip op het werk van corporaties, hetgeen grotendeels werd belegd in de Nationale Prestatieafspraken. Zowel de inhoudelijke bemoeienis met ons beleid als het effect ervan op zowel onze inkomsten als uitgaven vergrootten de complexiteit en financiële beperkingen om aan de diverse verwachtingen te voldoen.

Dit alles plaatste onszelf voor de uitdaging hoe daar beleidsmatig mee om te willen en kunnen gaan. We bewaarden echter de rust en bleven zoals altijd uitgaan van onze eigen visie op wat nodig is. Vanuit dat perspectief maakten we inhoudelijke keuzes en zorgden we dat de organisatie optimaal toegerust was om onze opgave te realiseren.

Dat, plus de resultaten die we ondertussen behaalden om onze huurders een fijn thuis te bieden, lichten we toe in ons jaarverslag.

Doetinchem, februari 2023

Els Birkenhäger, directeur-bestuurder

## 1. Fijn wonen: beschikbaarheid



We zetten ons in om voldoende woningen beschikbaar te hebben. Met voldoende bedoelen we dat ons woningaanbod aansluit bij de vraag die er is.

In 2022 zat de landelijke woningmarkt op slot, stegen de prijzen van koopwoningen en was er nauwelijks doorstroming. Dit had ook z'n uitwerking op de doorstroom van statushouders, een lager mutatie-aantal en minder vrijkomend woningaanbod. Tegelijkertijd hield de vraag naar woningen aan, zowel vanuit regulier woningzoekenden als de uitstroom beschermd wonen, de maatschappelijke opvang en verhoogde taakstelling statushouders. De hoge bouwkosten en een moeizame bouwproductie zorgden voor een extra uitdaging.

## **Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad**

Ons portefeuilleplan en wensportefeuilles voor de langere termijn geven richting aan de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille, dienen als programma voor het (verder) uitwerken van facetbeleid, fungeren als bouwsteen voor gebiedsvisies en prestatieafspraken en gebruiken we als acquisitie- en toetsingskader bij het beoordelen van nieuwe projectinitiatieven. Hierin zoeken we naar de balans tussen voldoende woningen qua type en aantallen die zowel op de korte als lange termijn passen bij de huidige en verwachte vraagontwikkelingen.

In 2022 actualiseerden we het portefeuilleplan en de wensportefeuilles. De kern daarvan bleef overeind: via renovatie, (sloop/)nieuwbouw en -het eveneens in 2022 herijkte- aan-, terug- en verkoopbeleid van woningen transformeren we onze woningvoorraad. In de gemeente Doetinchem neemt de voorraad verder toe, in de gemeenten Bronckhorst en Oude IJsselstreek zien we vooral een opgave gericht op het verbeteren van de kwaliteit van onze woningen.

Daarnaast werken we toe naar een betere spreiding van ons aanbod qua grootte, type en prijs. Dit betekent een verschuiving naar meer toegankelijke woningen in de vorm van appartementen, multifunctionele woningen en voldoende woonruimte voor gezinnen.

We legden dit ook vast in onze herijkte visie op onze woningvoorraad in Bronckhorst, de Regionale Woonagenda en de met [bewonersvereniging Siverder](#) en [gemeente Bronckhorst](#) en [gemeente Doetinchem](#) voor 2023 gemaakte [prestatieafspraken](#). De meest recente -in de [Achterhoek Monitor](#) en [Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek \(AWLO\)](#) opgenomen- cijfers laten een langere periode van groei in bevolking en huishoudens zien, zeker in Doetinchem. Deze inzichten vertaalden we in 2022 in ons portefeuilleplan en resulteren in een groei van het nieuwbouwprogramma in Doetinchem en beperkte ophoging van de nieuwbouwpoging in Bronckhorst. Concreet houdt dit in dat we in de periode tot en met 2030 bijna 270 sloopvervangende nieuwbouwwoningen realiseren en 450 extra woningen toevoegen. Een deel daarvan is flexwoningen.

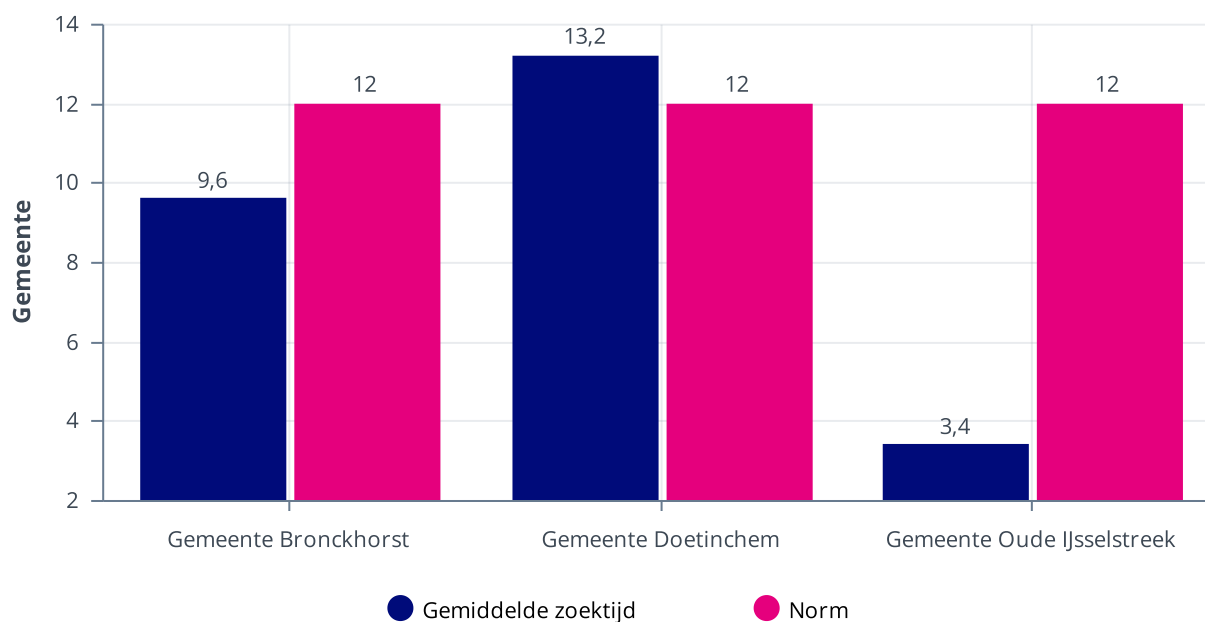
Parallel hieraan voerde de regio het gesprek over het minimum van 30% sociale huurwoningen per gemeente waar de Nationale Prestatieafspraken in voorzien. De gemeenten verschilden hierover van mening en als ACo (Achterhoekse Corporaties) stelden we dat 23% afdoende is. Voor Sité is dit vraagstuk minder urgent omdat Doetinchem-breed, i.e.: door Sité en andere partijen, de 30% al is gerealiseerd en we door ons relatief beperkte bezit in de gemeenten Bronckhorst en Oude IJsselstreek niet de preferente partij zijn.

## **Vraag & aanbod**

In 2022 hield de groeiende vraag naar woningen aan terwijl het aanbod door de stagnerende woningmarkt en doorstroming nog beperkter werd. Net als elders in de Achterhoek kwamen hierdoor onvoldoende woningen vrij en werd het voor onze woningzoekenden nog moeilijker aan woonruimte te voorkomen. Dit gold voor zowel de groep die we via bemiddeling met voorrang een woning toewezen als voor de 'reguliere' woningzoekenden. Hierdoor kwam de gemiddelde zoektijd in Doetinchem voor het eerst boven onze norm van maximaal twaalf maanden uit.

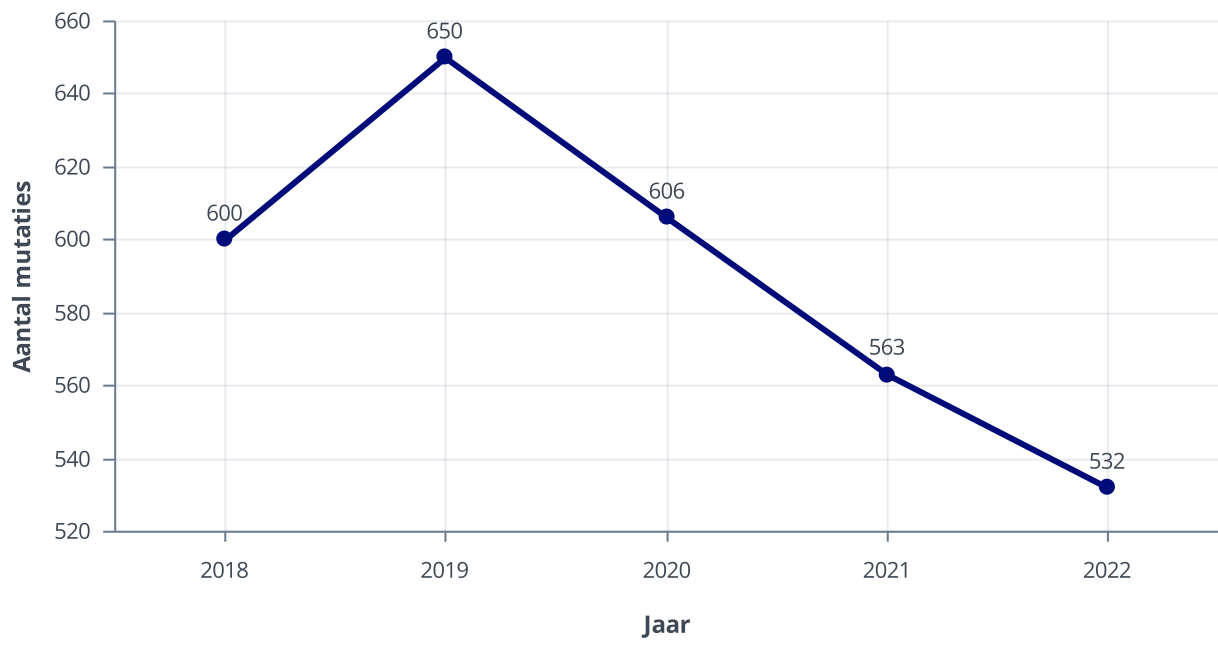
Desondanks was de gemiddelde zoektijd in vergelijking met andere regio's nog beperkt. Daarbinnen waren er wel verschillen tussen leeftijd- en inkomenscategorieën: gezinnen in de leeftijd tussen 30 en 55 jaar en middeninkomens zochten relatief lang; lagere inkomens, starters en senioren relatief korter.

### Gemiddelde zoektijd per gemeente (in maanden)

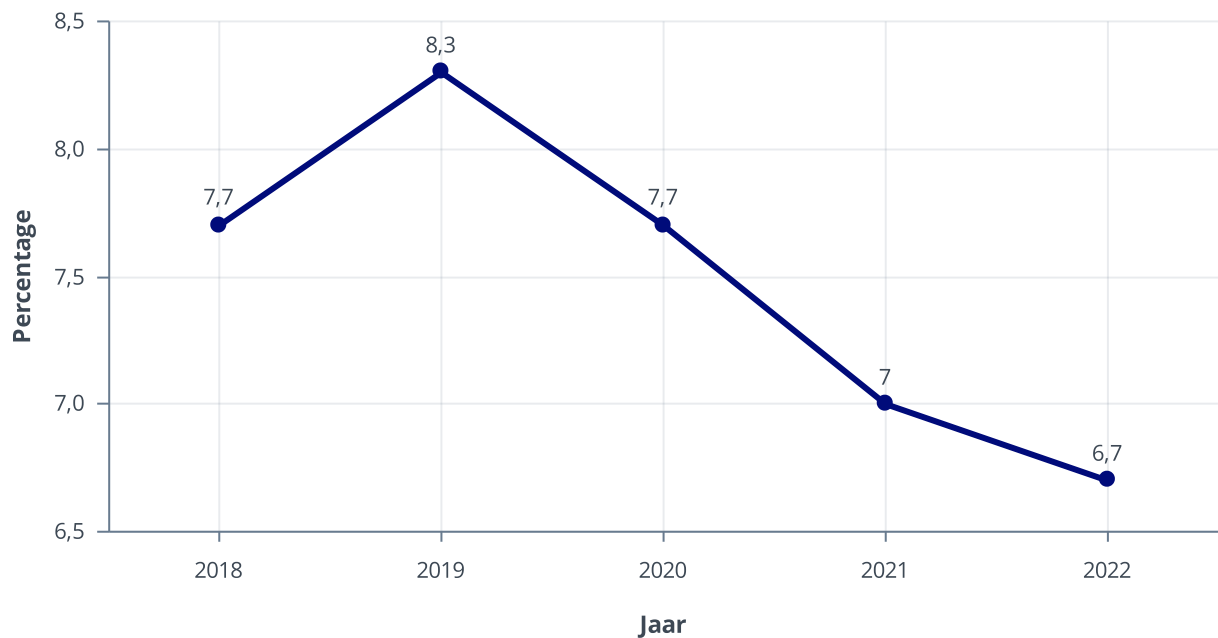




## Ontwikkeling aantal mutaties

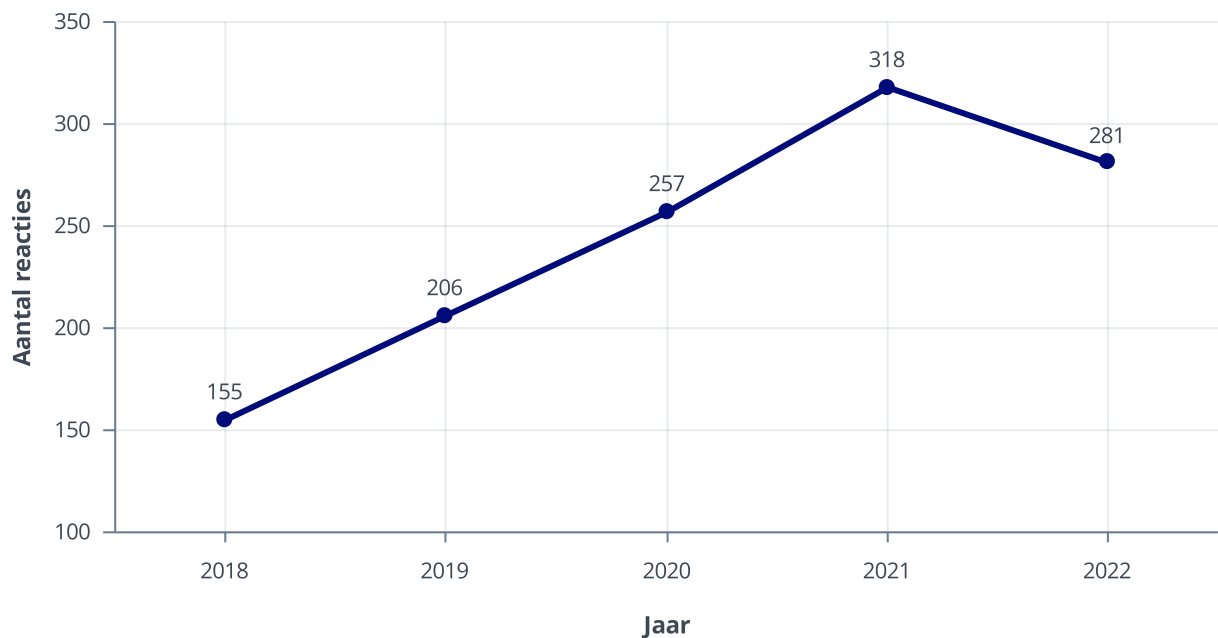


## Ontwikkeling mutatiegraad



De neerwaartse ontwikkeling van de mutatiegraad houdt in absolute zin in dat er minder mutaties zijn en er minder vrijkomend aanbod beschikbaar is.

## Ontwikkeling reactiegraad (in gemiddeld aantal reacties per woning)



Op diverse manieren probeerden we deze ontwikkeling, die een aantal jaren geleden inzette, te keren. Door onze nieuwbouwwoningen zo efficiënt mogelijk te realiseren, de nieuwbouwpogave op te schroeven en woningen langer te behouden dan we eerder van plan waren, zoals bij [drie van de zes flats aan de Doetinchemse Leerinkstraat](#).

Ook onze woningtoewijzing proberen we daar op in te richten, teneinde de 'verhuistrein' op gang te helpen. In 2022 draaiden we daartoe aan diverse knoppen, waaronder het tot een minimum beperken van de leegstand. De gemiddelde leegstand voortkomend uit het verhuurproces bleef onder de hiervoor gestelde norm van vijf dagen en werd vooral veroorzaakt door ontruiming en toewijzing in het kader van de WMO.

Gemiddeld stonden onze woningen 15,6 dagen leeg omdat er onderhoud nodig was. Dit gold met name voor de vervanging van badkamers, keukens en toiletten plus het verwijderen van asbest. Hier hadden we nog geen norm voor, maar deze categorie leegstand vonden we te hoog. Daarom spreken we hier in 2023 een norm over af met onze onderhoudspartners.

Daarnaast probeerden we het verhuisproces te vergemakkelijken voor senioren die hun grotere woning wilden verruilen voor kleinere, passender woonruimte. Ook wezen we onze nieuwbouwwoningen met voorrang toe aan 'zittende' huurders en lanceerden als proef de Facebook-pagina '[Woningruil Sité Woondiensten](#)', waarmee huurders onderling een match kunnen zoeken met een woning die beter bij hun situatie past.

Ook grepen we elke kans om zelf ons aanbod optimaal in te zetten. Een voorbeeld hiervan was de poging een grote leegstaande woning in Wehl als [Friends Wonen](#)-concept te verhuren aan Wehlse jongeren zonder relatie of gezamenlijke huishouding. Helaas waren er onvoldoende kandidaten die aan deze voorwaarden voldeden. We blijven achter het concept staan, maar besloten deze locatie daar niet langer voor in te zetten. Met medewerking van gemeente Doetinchem verhuurden we de betreffende woning aan een groot gezin statushouders.

## Lang zelfstandig thuis

Ook het aantal ouderen dat bij ons een woning huurt groeit al een aantal jaar. Sommigen zijn op zoek naar andere, meer passende woonruimte, anderen blijven wonen in hun huidige woning. Al enige jaren troffen we maatregelen om dit -veilig en comfortabel- mogelijk te maken. De ervaringen daarmee namen we mee in de visie op Lang zelfstandig thuis wonen die we in 2022 opstelden. Kern daarvan is dat wij de woning leveren en actief de samenwerking zoeken met partners met expertise op andere gebieden. Daarbinnen is doorstroming een belangrijk onderdeel omdat dit er aan bijdraagt dat onze woningvoorraad beter ingezet wordt.

We realiseerden ook een deel van uitvoeringsprogramma voor het beter toegankelijk maken van onze flats voor minder validen, waaronder de realisatie van scootmobielplaatsen bij een aantal van onze flats.

Omwillen van het langer zelfstandig thuis wonen van onze huurders hadden we ook in ACo-verband plannen om - mede met behulp van gelden vanuit de [8RHK Ambassadeurs](#) (zie ook hoofdstuk 5) in het kader van de Regiodeal met het Rijk- een boost te geven aan het seniorproof maken van onze woningen. De uitwerking stagneerde door organisatorische beperkingen bij de uitvoerende partijen. Als ACo besloten we samen door te willen. De uitwerking daarvan volgt in 2023. De ontvangen subsidiegelden betaalden we in 2022 terug.

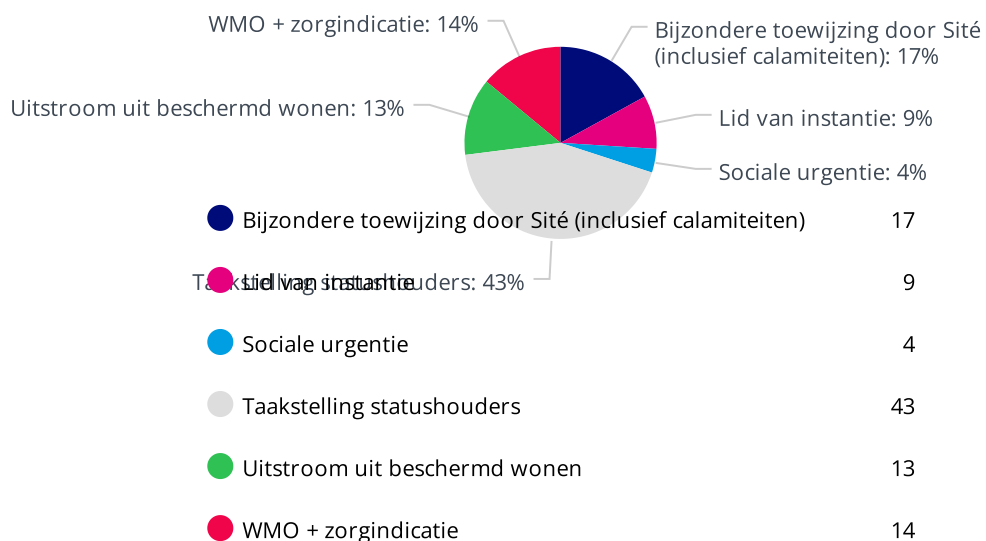
## Bijzondere doelgroepen

De groep personen die zorg of andersoortige begeleiding nodig heeft maar door het Rijk geacht wordt zo veel als mogelijk zelfstandig in een reguliere woning te wonen, groeit gestaag en is grotendeels op corporatiewoningen aangewezen. We voelen de verantwoordelijkheid die doelgroepen te huisvesten, maar maken ons hier zorgen over en zien het als een uitdaging keuzes te maken bij het voorrang geven aan specifieke doelgroepen.

De verhoogde taakstelling voor gemeenten om statushouders te huisvesten droeg er aan bij dat de druk vanuit de diverse doelgroepen nog groter werd, terwijl het aantal beschikbare woningen opnieuw daalde en het aantal reacties van reguliere woningzoekenden onverminderd groot bleef. Hierdoor was het lastiger om passende woningen te vinden voor bijzondere doelgroepen en waren er in verhouding minder woningen beschikbaar voor de uitstroom beschermd wonen.

Als ACo herijkten we ons toewijzingsbeleid, dat in 2023 van kracht wordt. Onderdeel daarvan is dat we bij een aantal bijzondere doelgroepen niet langer als corporatie de woning selecteren, maar hen met behulp van een urgentiestatus zelf een passende woning laten zoeken. We denken dat zij hierdoor sneller een woning naar wens vinden.

## Categorieën toewijzing via bemiddeling in % van de totale toewijzing via bemiddeling



Wat betreft het resultaat in 2022 zijn we tevreden over de 12,4% bijzondere toewijzing ten opzichte van het totaal aantal toewijzingen, zeker gelet op onze inspanningen om zowel reguliere als bijzondere doelgroepen woonruimte te bieden. Het passende aanbod dat we hadden konden we op een goede manier inzetten.

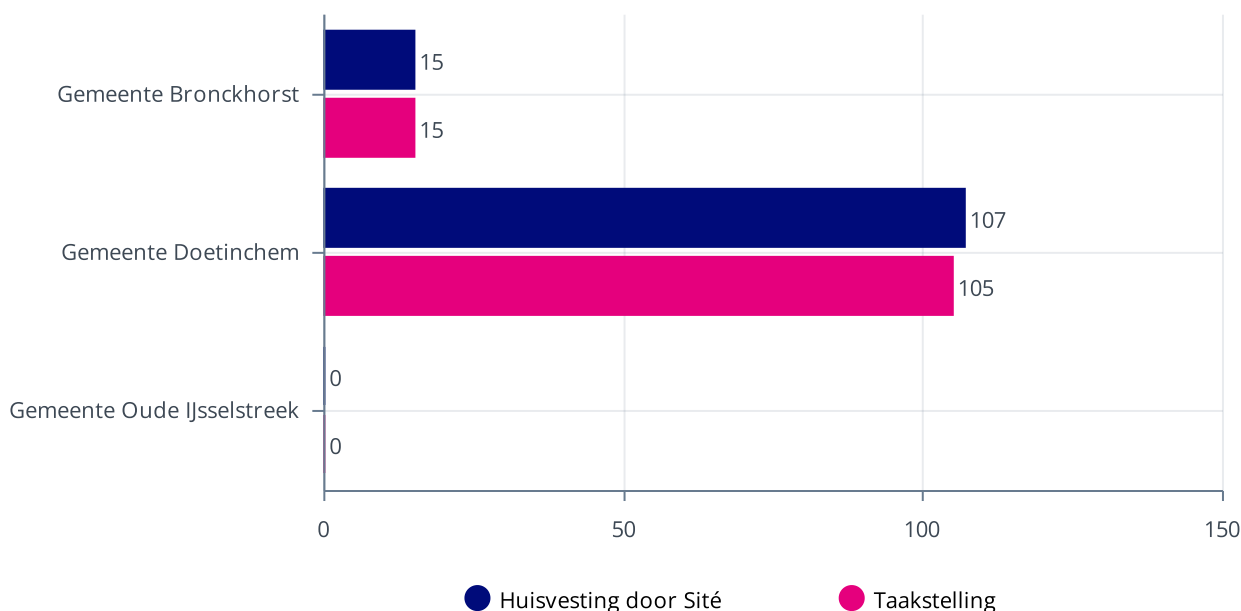
Daarnaast wezen we ruim 35 woningen toe via bemiddeling door een instantie, waarvan meer dan de helft via gemeente Doetinchem. Andere instanties waren [Autimaat](#), [Entrea Lindenhout](#), gemeente Bronckhorst, [Leger des Heils](#), [Sius](#) en [Workmate Company](#).

Ondanks het beperkte woningaanbod, de verhoogde taakstelling en de grote omvang van de betreffende huishoudens waren we zowel in Bronckhorst als Doetinchem in staat te voorzien in het benodigde aantal woningen voor statushouders. In de gemeente Oude IJsselstreek lag er ook in 2022 in deze geen opgave voor ons.

Met onze regionale collega-corporaties, gemeenten, [IrisZorg](#) en het Leger des Heils werkten we via het [Housing First](#)-concept aan de door het Rijk beoogde afbouw van de maatschappelijke opvang. Bij de tussenevaluatie in 2022 keken we terug op een mooi gezamenlijk proces en maakten we nadere afspraken over samenwerking en begeleiding. Als corporaties leverden we de tien vereiste woningen, waarvan twee door Sité. Door het beperkte aantal woningen en de inspanning die nodig is om een goede match te vinden besloten we de pilot te verlengen en zodoende meer ervaring op te doen.

Bijzonder in 2022 was de komst van Oekraïense vluchtelingen. Diverse huurders waren bereid hen op te vangen. Met [Buurtplein](#) en [Laborijn](#) probeerden we deze gastvrije gedachte [in duurzame goede banen te leiden](#). Vanuit onze organisatie leverden we hiervoor secretariële menskracht.

## Huisvesting statushouders (in aantal personen)



## Herijking toewijzingsbeleid

Het vervangen van ons technisch verouderde, regionale woonruimteverdelingssysteem [Thuis in de Achterhoek](#) was een goed moment om met onze collega's [ProWonen](#) en [Wonion](#) de regionale verdelingssystematiek tegen het licht te houden. Samen ontwikkelden we een nieuw toewijzingsbeleid dat op een positief advies van de huurdersorganisaties kon rekenen. Het nieuwe beleid vormde de basis voor het nieuwe Thuis in de Achterhoek, dat begin 2023 [live](#) ging. Hiermee ging een lang gekoesterde wens van Sité in vervulling: van  n woonruimteverdeelsysteem naar uniformiteit in beleid en regels waarbij keuzevrijheid, eenvoud en transparantie voorop staan. Een systeem dat bijdraagt aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

## Nieuwbouwopgave

We zetten alle zeilen bij om de geplande nieuwbouwaantallen te realiseren. De aanhoudende prijsstijgingen in de bouw en ondercapaciteit bij gemeenten om ruimtelijke procedures af te wikkelen zorgden voor vertraging in de projecten Spoorzone, Wijnbergen en volgende fase sloop/nieuwbouw in Drempt. Daardoor moesten we onze ambities voor 2022 naar beneden bijstellen.

We waren dan ook extra verheugd dat we in Doetinchem de sloop en vervangende nieuwbouw aan de Beethovenlaan en de realisatie van onze woningen in [Wijnbergen](#) konden starten en dat zowel de [drie verplaatsbare woonunits](#) ('uuthuske') als de eerste [acht nieuwe woningen in Drempt](#) konden worden betrokken.

Ook transformeerden we een voormalig bedrijfspand aan de Amphionstraat naar een WMO-geschikte woning. Deze was aan het einde van het jaar technisch gereed en vanaf begin 2023 beschikbaar voor de verhuur.



In totaal gaven we € 14,5 miljoen -zo'n 26% van onze huurinkomsten- uit aan de diverse (sloop)nieuwbouwprojecten.

Ook besloten we de pachtovereenkomst voor onze gronden in het Zelhems Broek met twee jaar te verlengen, zodat deze grond beschikbaar blijft voor eventuele nieuwbouw.

## 2. Fijn wonen: betaalbaarheid



Sité is er voor betaalbare woningen voor mensen die niet op de (koop)markt in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Betaalbaar betekent dus niet per definitie goedkoop. We willen in alle categorieën woningen aanbieden en bepalen de huur op basis van de kwaliteit van de woning. De toewijzing/passendheid van de woning hangt af van het inkomen en leefwijze van de huurder. Betaalbaarheid borgen we niet in ons eentje, maar met anderen: het Rijk bepaalt de normen voor betaalbaarheid en zorgt waar nodig voor huurtoeslag, huurders zijn verantwoordelijk voor hun huishoudboekje, Sité zorgt voor betaalbare en passende huurprijzen in diverse categorieën.

De Aedes Benchmark over 2021 liet zien dat we dat betreft zowel in vergelijking met het voorgaande jaar als met de rest van de corporatiesector op het juiste spoor zitten en tot de best scorende corporaties behoren. En zoals in hoofdstuk 10 is te zien groeide het DAEB-segment in 2022 mee met onze totale woningvoorraad.

## Aedes Benchmark: beschikbaarheid & betaalbaarheid

	2022	2021
Deelscore beschikbaarheid	B	A
Deelscore betaalbaarheid	A	B
Deelscore huisvesten doelgroepen	A	B
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	-0,10%	2,70%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	5,10%	1,20%
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	90,30%	88,00%
Huurprijs (DAEB)	€ 552	€ 552
Verhouding huur/maximaal toegestane huur (DAEB)	67,90%	68,80%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	-0,10%	3,00%
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < passend toewijzen-grens	75,90%	71,60%
Match voorraad / doelgroep passend toewijzen (DAEB)	93,90%	85,00%

## Wensportefeuille & huurbeleid

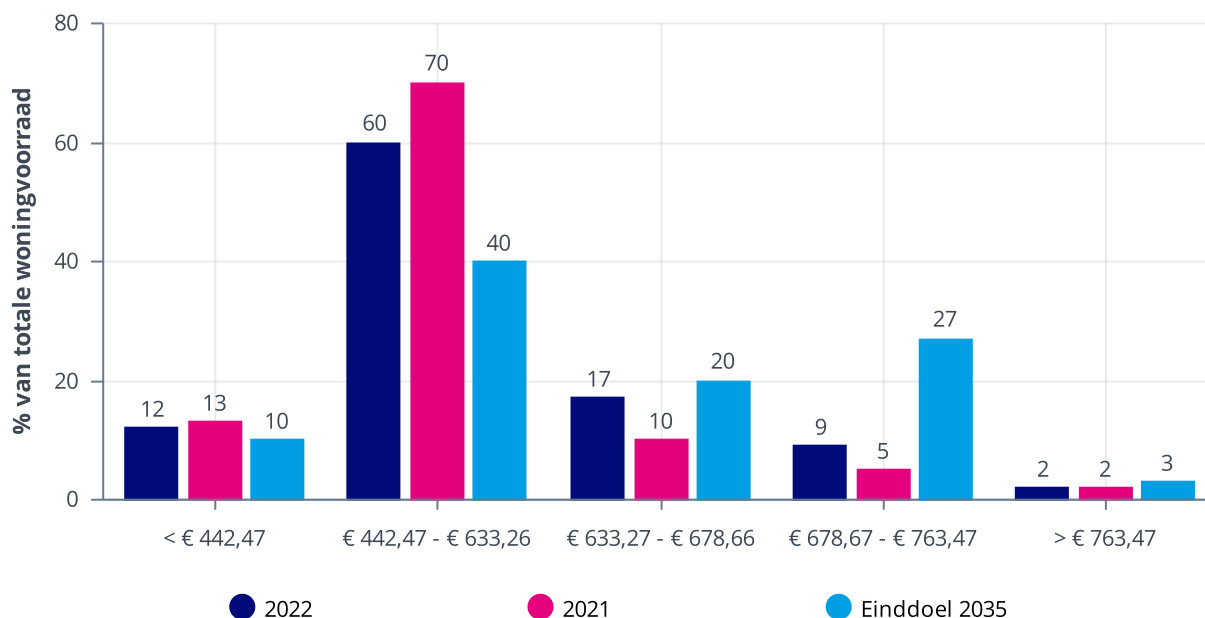
Ons doel is zoveel mogelijk verschillende huishoudens betaalbare woonruimte te bieden. In ons streefhuurbeleid beogen we een stijging van de huren op totaalniveau richting 75% van wat we wettelijk mogen vragen. Dit draagt er mede aan bij dat we onze woningen passend kunnen toewijzen aan een bredere doelgroep. Tegelijkertijd verruimt dit de financiële armslag van Sité.

Concreet houdt ons beleid op hoofdlijnen in dat het aantal goedkoopste woningen afneemt en het aantal woningen met een iets hoger -nog steeds toeslaggerechtigde- huur stijgt. Hierdoor komen nu ook huishoudens met een iets hoger inkomen aan bod.

Bij mutatie van woningen pasten we ons streefhuurbeleid toe. Ook verhoogden we, in lijn met wet- en regelgeving, halverwege het jaar de huur van onze woningen met 2,3%. Ondanks deze stijging blijft onze gemiddelde huur onder het landelijk gemiddelde.



## Wensportefeuille in huurprijzen in % van de totale woningvoorraad



Bovenstaande grafiek laat de ontwikkeling van de huidige wensportefeuille in huurprijzen gedurende afgelopen twee jaar zien. Op de langere termijn is de vraag wat de uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken inzake huurmatiging en -verlaging voor ons eigen beleid betekent. In 2023 maken we hier de balans over op en maken op basis daarvan waar nodig keuzes zoveel mogelijk integraal in de driehoek van betaalbaarheid-beschikbaarheid-duurzaamheid.

### Toewijzing

In lijn met wet- en regelgeving stuurden we voorheen op het huisvesten van de primaire doelgroep met de laagste inkomens. Door de omvang van deze groep en het vrijkomende, goedkope woningaanbod waren we hier jarenlang relatief makkelijk toe in staat. Omdat huishoudens met een iets hoger inkomen hierdoor onvoldoende aan bod kwamen en we omwille van de veerkracht van wijken ook een te hoge concentratie van de laagste inkomens willen voorkomen, probeerden we afgelopen twee jaar meer gebruik te maken van de wettelijke ruimte om de huishoudens met een iets hoger inkomen te huisvesten.

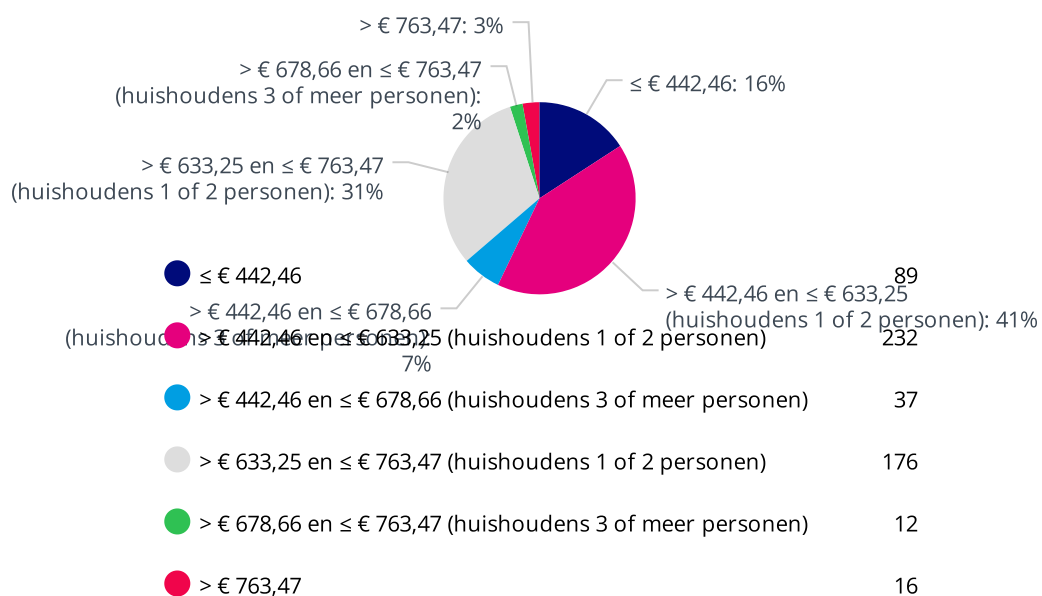
Met een toewijzing van 98,2% aan huishoudens met de laagste inkomens kwam dit in 2021 nog niet zo uit de verf. In 2022 waren we beter in zowel te voldoen aan de wettelijke norm als gebruik te maken van de vrije ruimte van 5%. Dit doordat we, in lijn met onze meerjarenkoers, optimaal tegemoet kwamen aan de woonwensen van onze huurders. Hetzij omdat zij terugkeerden naar hun gerenoveerde woning terwijl hun inkomen daar inmiddels niet meer op aansloot of doorstroomden naar een kleinere woning. De passendheid qua woonwensen stond voorop en ook de beoordeling van de betaalbaarheid was daarbij van belang. Dat ging niet enkel over de huurprijs, maar over de totale woonlasten. Bij een 'niet passende' toewijzing kijken we daar standaard kritisch naar en besluiten op basis daarvan of we vasthouden aan ons huurprijsbeleid of maatwerk leveren.

## Passend toewijzen norm Rijk: ≥ 95%)

	Aantal nieuwe contracten	Contracten passend toegewezen in aantallen	Contracten passend toegewezen in %
Tot AOW-leeftijd			
Huishouden 1 persoon	175	169	96,6%
Huishouden 2 personen	41	40	97,6%
Huishouden ≥ 3 personen	27	27	100,0%
Vanaf AOW-leeftijd			
Huishouden 1 persoon	33	30	90,9%
Huishouden 2 personen	12	9	75,0%
Huishouden ≥ 3 personen	0	0	0,0%
Studenten	2	2	100,0%
Statushouders			
Huishouden 1 of 2 personen	17	17	100,0%
Huishouden ≥ 3 personen	11	9	81,8%
Totaal	318	303	95,3%

Wat betreft de toewijzing per huurcategorie waren de voornaamste veranderingen ten opzichte van 2021: de zowel absolute als relatieve afname in de laagste huurcategorie (2022: 89; 2021: 141) en de stijging van het aantal woningtoewijzingen aan 1-2 persoonshuishoudens met een huur tussen € 633,25 en € 763,47 (2022: 176; 2021: 48). Dit kwam voort uit ons streefhuurbeleid en werd mogelijk gemaakt door het vrijkomende aanbod.

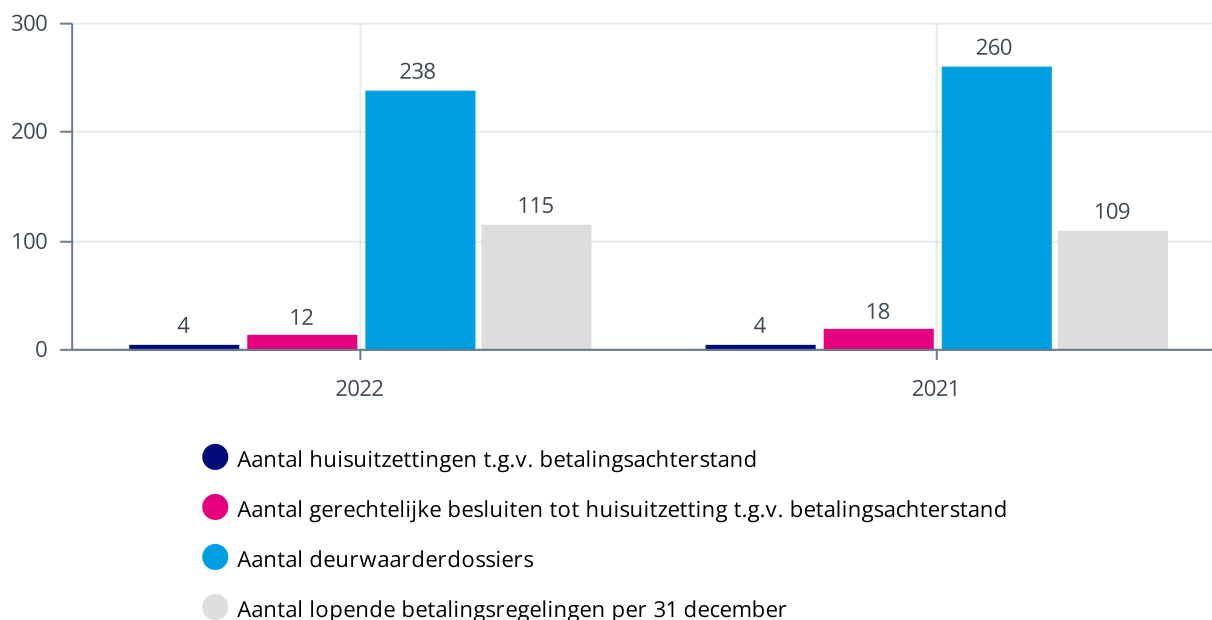
## Toewijzing per huurprijs (in aantal woningen)



## Huurders aan het wonen houden

Ondanks ons gematigde huurprijsbeleid lukt het sommige van onze huurders (tijdelijk) niet om op tijd hun huur te betalen. Ook in 2022 konden zij er op rekenen dat wij alle registers open trokken om te voorkomen dat zij (nog verder) in financiële problemen raakten of -in het uiterste geval- het dak boven hun hoofd verloren. Dit deden we samen met onze partners. Door er met hen 'dicht bovenop' te zitten, korte onderlinge lijntjes en goede communicatie met huurders slaagden we er ook in 2022 onder meer in het aantal ontruimingten ten gevolge van huurachterstand tot een minimum te beperken.

## Betalingsgedrag huurders



Hoewel de COVID-19-pandemie voor velen in 2022 geen bron van zorg meer was, bleven we waar nodig maatwerk bieden aan huurders van ons bedrijfsonroerend goed die door de COVID-19-maatregelen in financiële nood verkeerden. In het voorjaar ronden we dit af en maakten de balans op: in de periode april 2020 – april 2022 hebben we aan hen in totaal ruim € 84.000 aan huur kwijtgescholden.

Wegens gebrek aan animo van deelnemende jongeren besloten we onze deelname aan de landelijke pilot [Huren zonder zorgen](#), gericht op het voorkomen van financiële problemen voor zelfstandige jongeren tussen de 18 en 27 jaar, te beëindigen.

## Energielasten

Ondanks onze inspanningen om woningen betaalbaar te houden voelden onze huurders gedurende het gehele jaar een andere, toenemende druk op de betaalbaarheid van hun woonlasten: die van de stijgende energieprijzen. We zijn ons ervan bewust dat juist onze doelgroep hier het meest onder te lijden heeft. We besloten dan ook om - aanvullend op het fasegewijs verduurzamen van onze woningen- op verantwoorde wijze alles te doen wat in onze macht ligt om (onnodig) hoge energielasten te voorkomen en de impact van de stijgende energieprijzen te beperken. Met onder andere de Achterhoekse gemeenten en [Agem](#) rolden we algemene maatregelen (waaronder voorlichting over energiebesparing en het aanvragen van subsidies, plus hulp bij afstellen van radiatoren en het

waterzijdig inregelen van verwarmingsinstallaties) verder uit. Parallel daaraan richtten we ons op de 1.100 huishoudens met blokverwarming die het meest in de verdrukking dreigen te komen en het meest afhankelijk zijn van de keuzes die Sité maakt. In de collectieve contracten is, net als voor individuele gebruikers, sprake van een forse verhoging van de gas- en elektriciteitslasten. We belasten deze kosten wel door in de voorschotten, maar zetten ons aan de hand van drie lijnen uitgebreid in voor deze huurders:

- Voorlichting: via een mobiel team/inloopspreekuur bij de betreffende flats, telefonisch/digitaal of via onze partners, waaronder Agem;
- Kleine concrete maatregelen door de inzet van een mobiel team dat op verzoek langskomt om te beoordelen of en wat kan helpen;
- Gelijke behandeling van de huurders van de diverse flats met een collectieve aansluiting, vooruitlopend op wetgeving. Dit met een financieel risico voor Sité en niet voor de huurders.

Aan het eind van het jaar constateerden we dat een golf aan probleemsituaties was uitgebleven. We houden echter rekening met een heel ander scenario in 2023.

### 3. Fijn leven: sociale vitaliteit



Naast het verhuren van toekomstbestendige woningen dragen we zoveel mogelijk bij aan een prettige leefomgeving: waar het schoon, heel en veilig is, waar huurders goed samen leven en overlast beheersbaar is. Daarvoor is het nodig dat we een goed beeld hebben van hetgeen er per straat, flat, buurt of dorp speelt en dat onze medewerkers over de kennis en vaardigheid beschikken het juiste te doen en waar nodig onze partners inschakelen. Ook zien we een rol voor huurders zelf weggelegd.

## Een fijne woning en woonomgeving

Om fijn te kunnen wonen is voor veel van onze huurders van belang dat ze invloed hebben op hoe hun woning en woonomgeving er uit zien en dat deze schoon en veilig zijn. In deze zien we een rol weggelegd voor huurders zelf, maar zijn we ook aanspreekbaar op onze -al dan niet met onze partners gedeelde- eigen verantwoordelijkheid. In die zin constateerden we in 2022 tot onze tevredenheid dat de vroegtijdige participatie van huurders bij al onze renovatie- en (sloop)nieuwbouwprojecten, onder meer via bijeenkomsten met huurders, inmiddels echt een vanzelfsprekendheid is in onze processen. Zodoende is er ook echt ruimte om optimaal bij de wensen van huurders aan te sluiten. De bijeenkomst met huurders van onze [twee flats aan de Verzetslaan](#) was bijvoorbeeld zeer geslaagd, evenals het [verduurzamingsspel](#) met huurders. Bij dit laatste legden we huurders in spelvorm vraagstukken voor en luisterden we naar hun afwegingen en argumenten om te horen wat er bij hen leeft en speelt. De resultaten hiervan sterkten ons in de door ons gekozen verduurzamingsstrategie.

Niet alleen de eigen woning, ook de directe woonomgeving is voor onze huurders van groot belang. Die omgeving is vaak niet in bezit van Sité, maar we hebben er wel belang bij dat deze er goed bij ligt. Dit was ook onderwerp van gesprek met huurders aan de Doetinchemse [Van Enststraat, R Emmelinkstraat en Seinhorststraat](#).

Het bleef echter niet bij praten. Met gemeenten, [Buha](#), [Stichting Present](#) en huurders staken we ook de handen uit de mouwen. Dit deden we onder meer in wijken en buurten waar het voor steeds meer huurders lastig blijkt hun eigen woning, tuin of galerij schoon en veilig te houden. Deze partners waren ook actief tijdens onze jaarlijkse [huurdersdag](#). Samen knapten we een aantal tuinen van huurders, die daar zelf niet toe in staat zijn, op.

Waar we bovendien ooit onze samenwerking startten om onze huurders een fijn thuis te bieden, breidden we in 2022 onze samenwerking uit en werkten we ook aan de verbetering en verduurzaming van de woonomgeving, bijvoorbeeld op de Sociaal Groen-dag in de Doetinchemse Weustenstraat.

Op tal van andere vlakken namen huurders zelf het initiatief en kwamen we met hen tot mooie resultaten, waaronder een jeu de boulesbaan en ontmoetingsbankjes Den Uylplein, nieuwe beplanting in de tuin van de Hof van Cambridge en de aanleg van een moestuin bij onze flats aan de Caenstraat. Ook de oplevering van de nieuwe binnentuin aan de [Huberroos](#) en de [start](#) van de klimaatadaptieve aanpak van de achterpaden in Schöneveld -beide in Doetinchem- waren mooie voorbeelden.

## Fijn samen wonen

Fijn wonen bestaat uit meer dan stenen en een opgeruimde tuin, galerij of openbare ruimte. Ook het contact tussen huurders is van groot belang. De verantwoordelijkheid hier voor leggen we in eerste instantie bij huurders zelf.

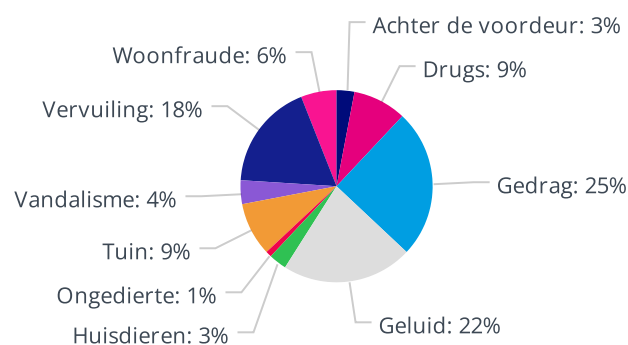
Waar dit niet vanzelf van de grond kwam of niet goed verliep stonden we in 2022 paraat. We probeerden de onderlinge cohesie te bevorderen, (de escalatie van) overlast te voorkomen of op te lossen of huurders net dat figuurlijke zetje 'in de rug' te geven. Daartoe startte in de Doetinchemse wijk Overstegen, waar een groot deel van onze huurders woont, een pilot met de zogeheten [ABCD](#)-aanpak. Sité levert menskracht en een financiële bijdrage aan de inzet van de 'buurtverbinder'. Ook Buha, Buurtplein en gemeente Doetinchem zijn betrokken. Het mooie van deze aanpak is dat bewoners 'in the lead' zijn en dat de aanpak uitgaat van wat bewoners zelf al kunnen. Door de activiteiten van afgelopen zomer nam de overlast door jongeren af en ontstonden er tal van mooie initiatieven waarin bewoners elkaar ontmoetten. Dat leidde vervolgens weer tot nieuwe bewonersinitiatieven. Een resultaat waar we tevreden over zijn.

Helaas ging het ook in 2022 echter niet altijd goed tussen burens. Veel van de 'reguliere' overlast kon worden verholpen door de inzet van [buurtbemiddeling](#). En ook het aantal complexe overlastdossiers, dat niet door buurtbemiddeling opgelost kon worden, daalde opnieuw. Onze alerte en preventieve aanpak- waarbij onze wijk- en complexbeheerders een belangrijke rol spelen- lijkt dus blijvend z'n vruchten af te werpen. Tegelijkertijd blijven we bezorgd over de complexe overlastdossiers met een lange doorlooptijd die veel van alle betrokkenen vragen. Doordat we steeds vaker achter de voordeur komen constateerden we dat vervuiling ook daar een steeds grotere rol speelt.

Ook zetten we extra in op het bestrijden van woonfraude. Het verkrijgen van de vereiste bewijslast is complex, maar het woningtekort en de toenemende ondermijning in de regio rechtvaardigen [de inspanningen van ons en onze partners](#) in deze. Dit resulteerde in twee ontruiming.

Tegelijkertijd was het belangrijk om, bijvoorbeeld bij de verkiezing van de Superbuur op de nationale Burendag, ook aandacht te hebben voor de situaties waarin het samen leven wél goed verliep.

## Categorieën complexe overlastdossiers in % van totaal aantal dossiers



● Achter de voordeur	3	● Drugs	9	● Gedrag	25
● Geluid	22	● Huisdieren	3	● Ongedierte	1
● Tuin	9	● Vandalisme	4	● Vervuiling	18
● Woonfraude	6				

## 4. Een klimaatpositieve toekomst





Sité wil haar huurders een fijn thuis bieden. Daar hoort een woning bij die gezond en comfortabel is, in een fijne leefomgeving met prettig klimaat. Mede daarom voelen we ons verantwoordelijk duurzaamheid serieus op te pakken en daarin het goede voorbeeld te geven richting huurders en medewerkers.

Dat we als samenleving verdere klimaatverandering moeten voorkomen en duurzamer moeten gaan leven is al langer duidelijk en wordt, blijkens recente ontwikkelingen, steeds urgenter. Denk aan de warmere zomers, heftige regenbuien en lange periodes van droogte. Door de COVID-19-pandemie en de oorlog in Oekraïne zijn de prijzen van grondstoffen en energie bovendien gestegen. Al deze ontwikkelingen hebben directe gevolgen voor onze huurders.

## **Samen op weg naar een klimaatpositieve toekomst**

Het realiseren van de duurzaamheidsambities uit onze meerjarenkoers vraagt een meer structurele en integrale aanpak. Daarom zetten we in 2022 de stap naar voren door het ontwikkelen van het vijfjarig programma 'Samen op weg naar een klimaatpositieve toekomst'. Dit is gericht op al onze huidige én toekomstige huurders met als lange termijn-doelen:

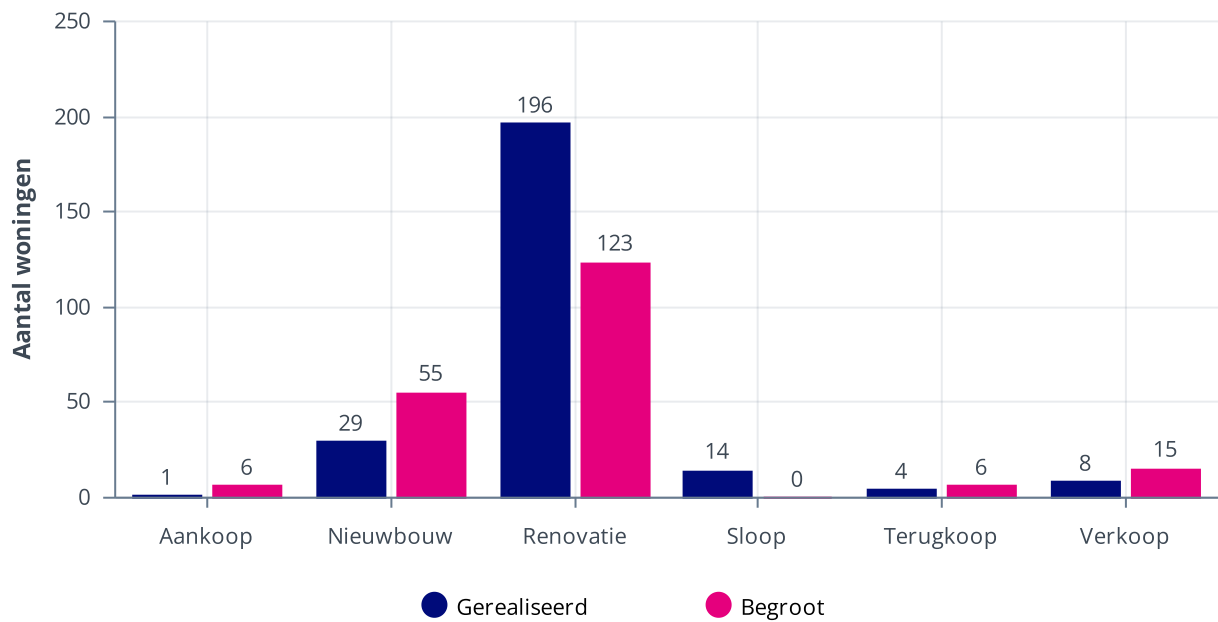
- Energieneutraal: we gebruiken zo min mogelijk energie en wekken energie duurzaam op;
- Circulair: we produceren geen afval meer en gebruiken spullen en grondstoffen steeds opnieuw;
- Klimaatbestendig: we passen ons aan het veranderende klimaat aan door meer groen en blauw en zorgen voor biodiversiteit.

Daarmee kunnen we onze verduurzamingsopgave bestendigen en verbreden. De gedachte bij deze overall-benadering is dat duurzaamheid in onze organisatie even vanzelfsprekend wordt als onze aandacht voor het aansluiten op huurderswensen en inspanningen in het sociaal domein. Het programma, dat onder meer een aantal pilots bevat, zetten we in 2022 in de steigers.

Wat betreft de transformatie naar een toekomstbestendig, verduurzaamd woningbezit werken we via onderhoud, renovatie en de in hoofdstuk 1 beschreven nieuwbouwopgave toe naar een CO<sub>2</sub>-neutrale en aardgasvrije voorraad in 2050 waarin het voor huurders prettig is om te verblijven en die de woonlasten en exploitatiekosten laag houdt. Om dit op een verantwoorde manier te bereiken maakten we ook in 2022 gebruik van ons eerder opgestelde CO<sub>2</sub> koersplan, uitgaande van twee fases: eerst isoleren en vervolgens het toevoegen van (aanvullende) installaties met een zo beperkt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen. Daarbij beginnen we met het verbeteren van woningen met de laagste energielabels. Op deze manier streven we er naar jaarlijks zo'n 200 tot 250 woningen aan te pakken, waarbij we de duurzaamheidsmaatregelen koppelen aan een natuurlijk onderhoudsmoment. Dit betekende in 2022 onder meer dat huurders na de renovatie van hun woning gasloos konden koken.

In 2022 vormden met name de ongewisheid over prijsontwikkeling en de complexiteit van de verduurzamingsopgave een belemmerende factor bij onze groot onderhoud- en renovatieprojecten. Niettemin besteedden we circa € 31 miljoen -zo'n 56% van onze huurinkomsten- aan het in stand houden van de kwaliteit van onze woningen. Dit was vergelijkbaar met 2021.

## Transformatie van de woningvoorraad



Een mooi voorbeeld waarin de verschillende verduurzamingselementen samenkomen is de sloop/nieuwbouw van [twee flats aan de Doetinchemse Beethovenlaan](#) (zie hoofdstuk 1). We maken daar onder meer gebruik van biobased gevel- en binnenwandmateriaal en demontabele en herbruikbare elementen en plaatsen keukens van FSC-hout dat voor 95% recyclebaar is.



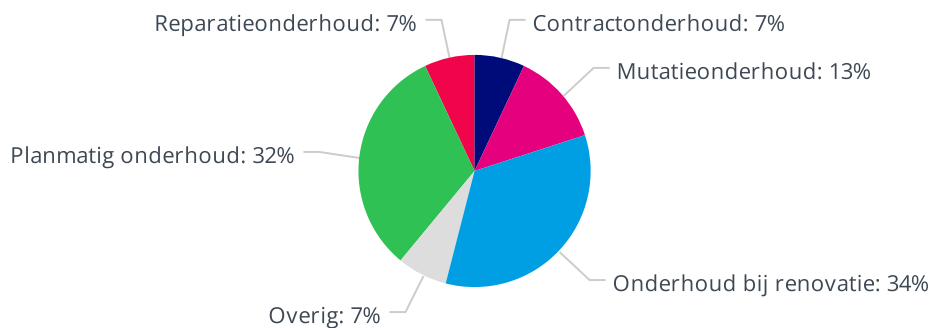
## Behoud van kwaliteit

Een aanzienlijk deel van de onderhoudsuitgaven besteedden we aan het schilderen van onze woningen, het op verzoek van zo'n 150 huurders aanbrengen van zonnepanelen, het plaatsen van rookmelders en collectieve installaties en de herstelwerkzaamheden aan MFA De Zonneboom in Doetinchem. Ook vervingen we de badkamers, keukens en toiletten in onze ruim 110 woningen in Ulft. Daarnaast zijn de kosten voor het forse onderhoud aan de binnen- en buitenkant van onze portiekflats aan de Bizetlaan en Verdilaan in Doetinchem, dat we in 2023 uitvoeren, aanzienlijk. In 2022 leverden we daarvoor een extra financiële bijdrage aan de betreffende Verenigingen van Eigenaren.

Op totaalniveau realiseerden we -exclusief investeringen- ruim van 90% van onze onderhoudsbegroting.

De conditiemetingen die we uitvoerden gaven ons steeds meer inzicht in de staat van onze woningvoorraad en zijn ook een belangrijke onderlegger voor onze komend jaar te actualiseren MeerjarenOnderhoudsbegroting. Deze wordt geënt op hetgeen werkelijk nodig is in plaats van normbedragen. Zodoende worden we beter in staat onze onderhoudsbegroting overeenkomstig uit te voeren.

## Onderhoudscategorieën in % van het totaal aan onderhoudsuitgaven



Contractonderhoud	7	Mutatieonderhoud	13	Onderhoud bij renovatie	34
Overig	7	Planmatig onderhoud	32	Reparatieonderhoud	7

## Reparatieonderhoud

7.730



€ 233,38



Mutatieonderhoud

520



€ 2.477,46



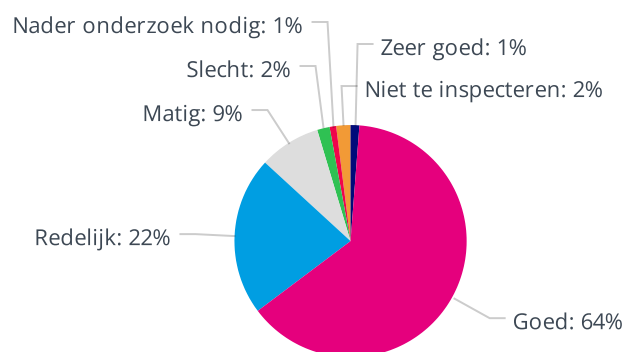
Uit de in 2022 verschenen Aedes Benchmark over 2021 bleken onze onderhoudskosten hoger dan in 2020 en het sectorgemiddelde. De verklaring hiervoor zit hem vooral in het aanzienlijke aandeel oudere woningen waarvan we de kwaliteit op het gewenste niveau willen houden.

## Aedes Benchmark: onderhoud & verbetering

Eind 2022 was de conditiescore van ons bezit als volgt:

	2022	2021
Totaalscore	C	
Geharmoniseerde instandhoudingskosten	€ 4.145	
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde	€ 3.658	€ 3.293
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde	€ 3.247	€ 2.956
Instandhoudingskostenindex vijfjarig gemiddelde	113	C 111 C
Technische woningkwaliteit (EP2)	193,5 kWh/m2	
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	201,2 kWh/m2	
Technische woningkwaliteitsindex	96	B
Ervaren woningkwaliteit	6,6	6,6
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,81	6,9
Ervaren woningkwaliteitsindex	97	C 96 C

## Conditie score woningbezit in % van het totaal aantal woningen



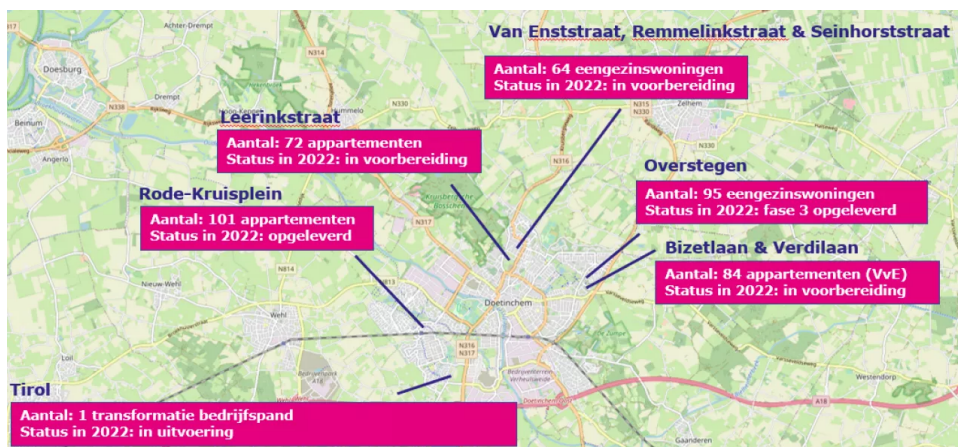
● Zeer goed	1,22	● Goed	63,52	● Redelijk	22,08
● Matig	8,54	● Slecht	1,74	● Nader onderzoek nodig	0,91
● Niet te inspecteren	1,99				

Bovenstaande conditiescore van onze woningen zegt niet zozeer iets over de basiskwaliteit, maar wel iets over onze opgave in relatie tot het streven in de Nationale Prestatieafspraken dat er in 2026 geen huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud mogen verkeren. Gelet op het percentage van 1.74% (peildatum 31 december 2022) lijkt die doelstelling voor ons haalbaar.

## Verbetering van ons vastgoed

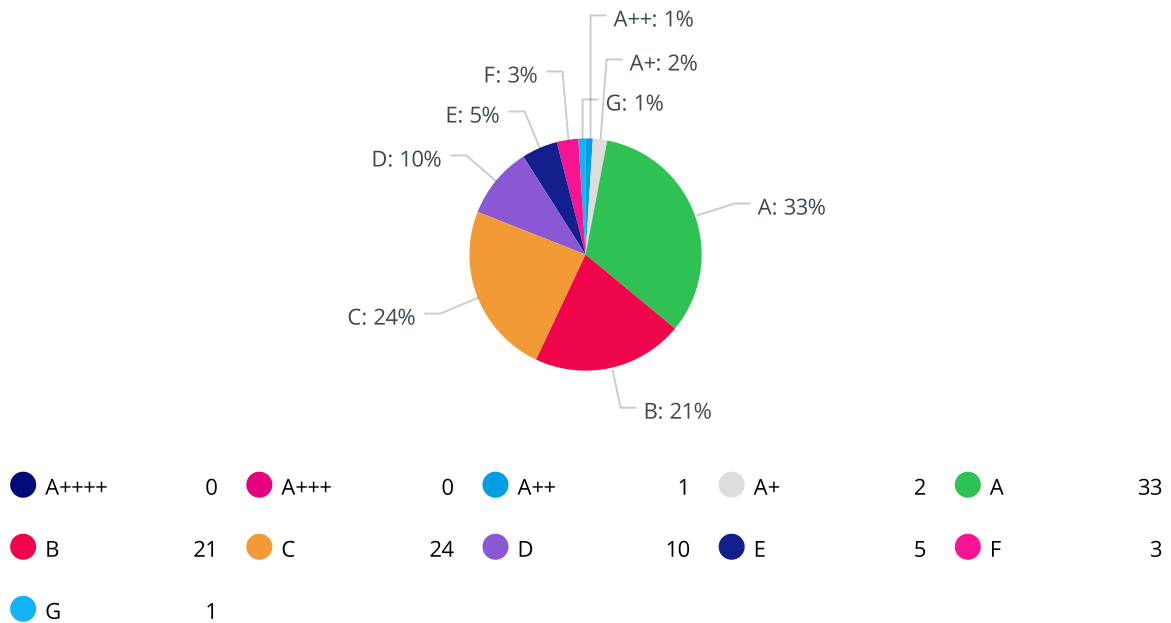
Ook ons groot onderhoud- en renovatieprogramma voor 2022 was ambitieus, maar waren we gedurende het jaar genoodzaakt neerwaarts bij te stellen door onzekerheden over prijsstijgingen en de complexe verduurzamingsopgave die hiermee gemoeid is. Niettemin leverden we in 2022 de laatste tranche van [95 renovatiewoningen in Overstegen](#) op. Daarmee ronden we dit meerjarige project, dat in totaal ruim 240 woningen besloeg, af.

In Doetinchem renoveerden we ook [101 appartementen aan het Rode-Kruisplein](#), startten we de transformatie van een school naar bedrijfspand aan de Tirol en bereidden we de renovatie van 64 woningen aan de Van Enststraat, R Emmelinkstraat en Seinhorststraat voor.



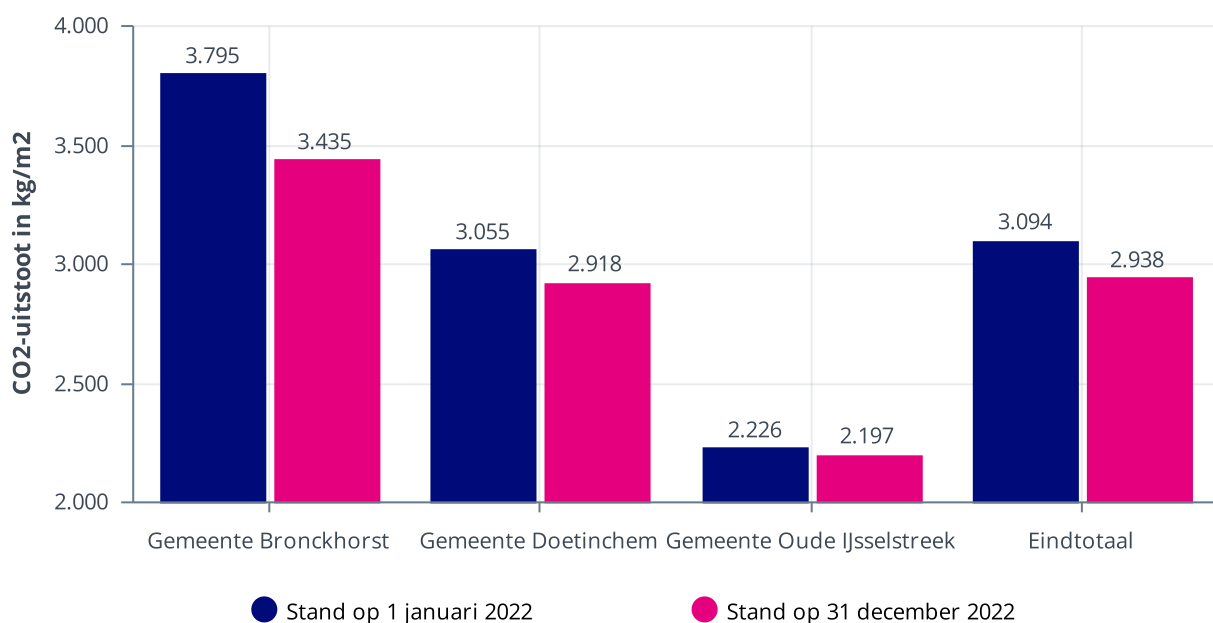
Ook verbeterden de energielabels van bestaande woningen, vonden de energiebespaarboxen die we samen met de Agem en gemeente Doetinchem beschikbaar stelden gretig aftrek bij onze huurders, nam de CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze woningvoorraad af, verbeterde de datakwaliteit om hier op te kunnen sturen en waren we tevreden over onze scores in de Aedes Benchmark over 2021.

## Energielabels in % van het totale woningbezit



De woningen met een laag energielabel hebben onze extra aandacht en hebben we goed in beeld. Komende tien jaar zijn zij onderdeel van ons projectenprogramma. De Nationale Prestatieafspraken vragen een extra versnelling van onze eigen ambitie. Uiterlijk in 2028 moeten alle E-, F- en G-labels uit de corporatiesector zijn verdwenen. In 2022 startten we de uitwerking van een aanpak om dit doel te realiseren.

## Gemiddelde CO<sub>2</sub>-uitstoot in kg/m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte



De gemiddelde CO2-uitstoot beweegt langzaam in de juiste richting. We bereiden ons voor op een versnelling, hetgeen is terug te zien in de aanzienlijke hoeveelheid projecten waarvoor we in 2022 plannen ontwikkelden, waaronder [Brouwerskamp](#), Verzetslaan, Baak, Steenderen en Wehl.

## Aedes Benchmark 2022: duurzaamheid

Totaalscore	B	
Energetische prestatie (EP2)	193,5 kWh/m2	B
CO2-uitstoot warmtevraag	19,5 kg/m2	B
Isolatieprestatie	43,6 kWh/m2	B

## Andere verduurzamingsactiviteiten

Naast aandacht voor onze woningen organiseerden we, samen met onze partners, ook op andere terreinen duurzame activiteiten. Voorbeeld hiervan was de nieuwe ['struikroof-actie'](#) bij onze sloopwoningen in Drempt. Ook legden we met gemeente Doetinchem, Stichting Present en [Stichting Struikroven](#) de basis voor het uitbreiden van deze vitale coalitie, zodat we het struikroven in de toekomst niet beperken tot onze sloop- of renovatieprojecten en ook ondernemers te betrekken.

Ook zetten we grote en kleine stappen om onze eigen bedrijfsvoering duurzamer te maken. Bijvoorbeeld door elementen van circulair bouwen toe te passen bij de herinrichting van het dakterras op ons kantoor, de thermostaat in ons kantoor lager te zetten, zo min mogelijk papier te verbruiken, zoveel mogelijk gebruik te maken van bedrijfsfietsen en blijvend aandacht te vragen voor het zuinig verbruik van onze apparatuur. Het hierboven genoemde programma richting een klimaatpositieve toekomst biedt ook handvatten voor progressie en verbreding op dit vlak.



## 5. Onze partners



We zien samen werken als belangrijke voorwaarde om aan onze opgaven te kunnen voldoen en een fijn thuis te bieden. Zowel binnen onze organisatie als met partners en huurders. Lokaal, regionaal en landelijk. Dit was reeds verweven in al ons werk, maar zetten we in onze nieuwe meerjarenkoers extra kracht bij: '[Samen in beweging met hart voor een thuis in de Achterhoek](#)'. Het aangaan of versterken van vitale coalities met huurders of professionele partners is in deze het sleutelwoord.

## Onze huurders

Onze huurders vormen ons bestaansrecht en weten bovendien het beste wat nodig is om van een huis een thuis te maken. Onze maatschappelijke doelstellingen kunnen we daarom alleen waarmaken als we goed luisteren naar hun wensen en er zowel mét als vóór hen voor zorgen dat we hier zoveel mogelijk op aansluiten. Door hen actief bij onze keuzes te betrekken, hier duidelijk over te communiceren en een vlotte, efficiënte, transparante dienstverlening. In het merendeel van de respons van huurders zagen we in 2022 dat onze inspanningen het gewenste resultaat opleverden.

### Bewonersvereniging Siverder

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

Ook in 2022 gaf Siverder op een constructief kritische manier invulling aan de verantwoordelijkheid die wettelijk bij haar als huurdersorganisatie is belegd. Zo was ze volwaardig gesprekspartner bij de totstandkoming van de prestatieafspraken met gemeenten Bronckhorst en Doetinchem, nam ze deel aan diverse klankbordgroepen en was ze ook bij andere bijeenkomsten met huurders vertegenwoordigd. We zijn ons er goed van bewust dat dit veel van haar vrijwilligers vraagt en zijn mede daarom blij dat Siverder de wisselingen binnen het bestuur wist op te vangen.

In 2022 was de aanhoudende stijging van energielasten uiteraard een belangrijk punt van aandacht. In deze hielden Sité en Siverder bij elkaar de vinger aan de pols over (financiële) zorgen bij huurders en was Siverder positief over de moeite die we doen maatwerk te leveren voor de huurders van de 1.100 appartementen met blokverwarming die het meest in de verdrukking dreigen te komen (zie hoofdstuk 4).

In het bijzonder hebben we waardering voor de actieve rol en inhoudelijke inbreng van Siverder bij de totstandkoming van het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem (Thuis in de Achterhoek) en zijn we blij met haar positieve advies over het herijkte toewijzingsbeleid. Siverder adviseerde ook positief over de jaarlijkse huurverhoging en nam het besluit tot voordracht van een nieuwe huurderscommissaris die de RvC in 2023 definitief benoemt.

Ook konden we rekenen op de steun van Siverder bij onze biedingen aan de gemeenten Bronckhorst en Doetinchem, de mede op basis daarvan gemaakte prestatieafspraken voor 2023 en ons geactualiseerde aankoop-, terugkoop- en verkoopbeleid. Over sommige thema's, waaronder de nieuwbouwopgave in Bronckhorst, verschilden we van inzicht maar we maakten we goede afspraken met elkaar hoe daar mee om te gaan. Siverder was ook betrokken bij de ontwikkeling van ons nieuwe klantportaal.

Andere gespreksonderwerpen waren de voortgang van renovatie- en (sloop)nieuwbouwprojecten, de uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken, de herijking van ons portefeuilleplan en de Regionale Woondeal en Regionale Woonagenda. Tenslotte spraken we in extra bijeenkomsten over het beleid van ons en onze partners rond

ondermijning en overlast en bezochten we diverse vastgoedprojecten in Bronckhorst en Doetinchem.

## Onze dienstverlening

Uitgangspunt voor onze dienstverlening is dat de huurders die dat willen zich zoveel mogelijk zelf digitaal redden en dat we er ook zijn voor huurders die op een of andere manier hulp van ons nodig hebben. In deze was het, na de herinrichting van de begane grond van ons kantoor in 2021, de beurt aan een aantal digitale verbeteringen in 2022. Naast de implementatie van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem (zie hoofdstuk 1), verbeterden we ook onze eigen website. Zo kwam, met hulp van huurders, [het nieuwe klantportaal 'Mijn Sité'](#) tot stand. Conform het mobile-first-principe is dit goed te gebruiken op verschillende devices en bevat het nieuwe functionaliteiten. Zo is de post van Sité aan huurders hier op terug te vinden.

Ook voegden we een pagina met onze [planmatig onderhoudsplannen](#) toe.

Aanvullend op de speciale Facebook-pagina voor woningruil (zie hoofdstuk 1) zetten we onze social media, website en bewonersblad [Accent](#) ook in om onze activiteiten en beleid toe te lichten en huurders tips te geven.

## Aantal volgers op social media

1.453

(2021: 1.292)



2.474

(2021: 2.102)



2.314

(2021: 2.328)



## Huurderswaardering

Ons werk is er op gericht dat onze huurders tevreden zijn over de kwaliteit van hun woning en onze dienstverlening. Ook in 2022 toetsten we dit via enquêtes en persoonlijke gesprekken.

We waren tevreden met de toenemende waardering door nieuwe huurders, maar het oordeel van vertrokken huurders en huurders bij wie reparaties hadden uitgevoerd stelde teleur. Dit geldt ook voor het oordeel over de ervaren woonkwaliteit (zie hoofdstuk 4), temeer omdat we in diverse projectevaluaties zowel wat betreft dienstverlening als kwaliteit van de woning dikke zevens en soms negens scoorden.

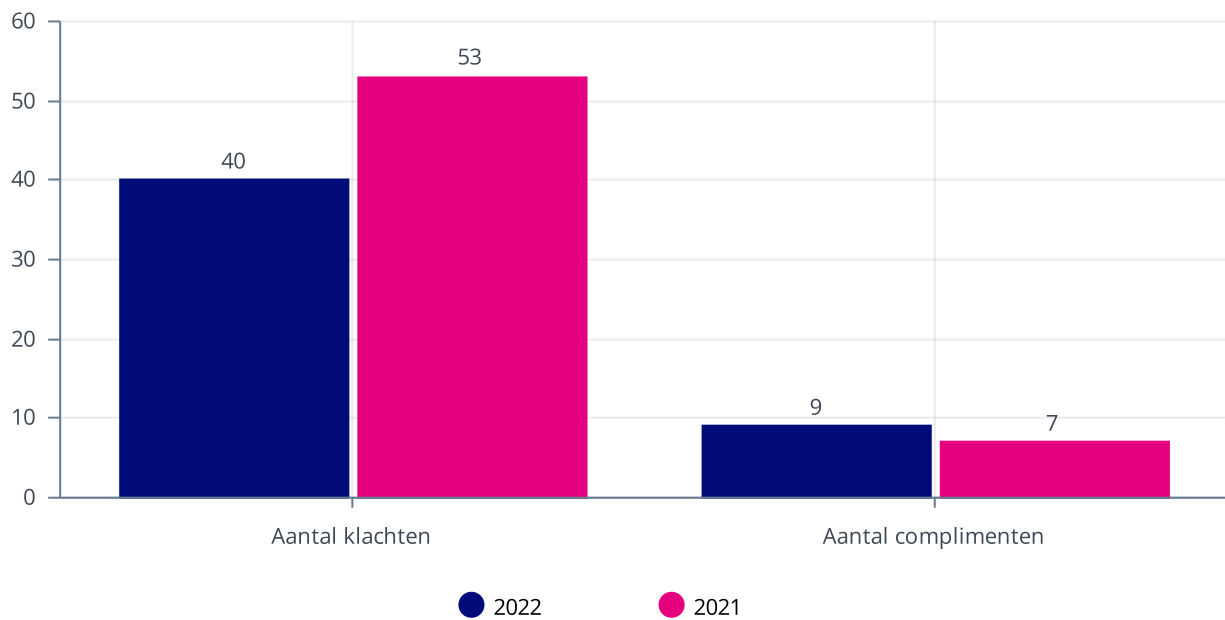
## Aedes Benchmark: huurdersoordeel

	2022		2021	
Totaalscore	B		B	
Nieuwe huurders	7,4	C	7,2	C
Huurders met reparatieverzoek	7,5	B	8	A
Vertrokken huurders	6,7	C	7,1	C

## Klachten & complimenten

We zijn tevreden dat onze inspanningen om het aantal klachten terug te dringen resulteerden in een forse daling van de klachten en toename van de complimenten. Met name op het gebied van communicatie maakten we verbeteringen. Bij klachten ging het vaak om de kwaliteit van de woningen en de verwachtingen daarvan bij de huurder.

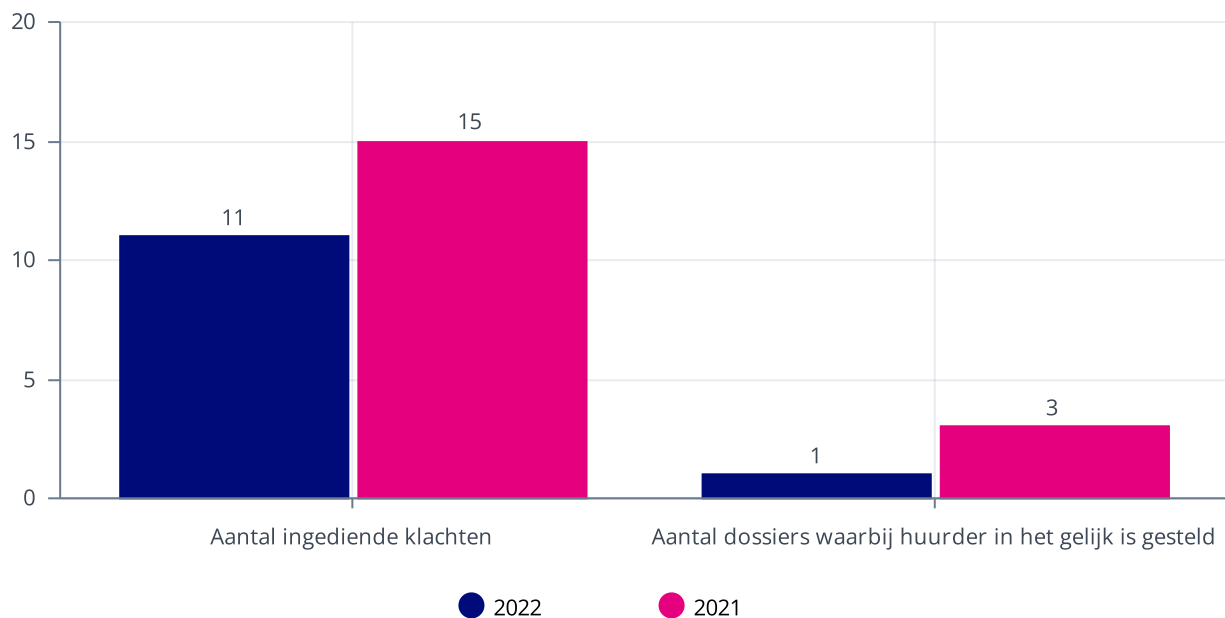
## Klachten & complimenten



### Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland

De daling van het aantal klachten zagen we ook terug in het dalende aantal dossiers dat de [Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland](#) ontving:

### Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland



Hierbij gold:

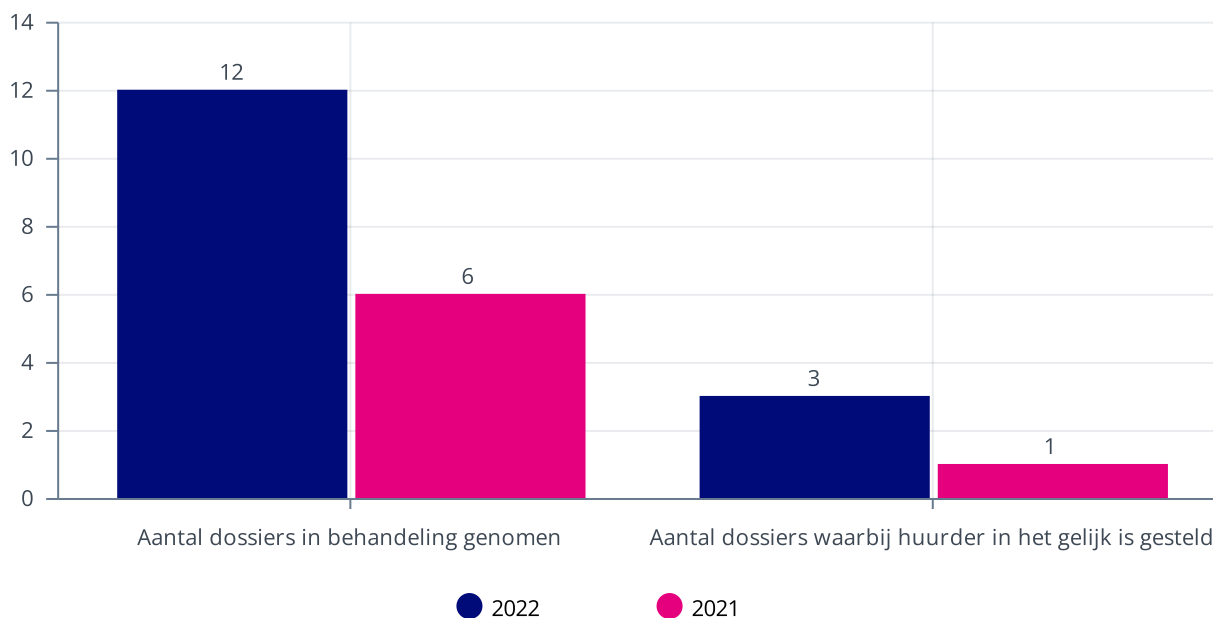
- Twee van de elf dossiers waren geopend in 2021. Van de negen overige dossiers waren eind 2022 twee nog niet afgerond;

- Vier van de dossiers konden we, nog voor het tot een zitting kwam, tot tevredenheid van de huurder(s) oplossen;
- Één van de dossiers is gesloten nadat de betreffende huurder niet meer reageerde;
- Twee dossiers zijn niet in behandeling genomen omdat dit de huurprijs betrof, hetgeen niet door de Regionale Geschillencommissie wordt behandeld;
- Twee dossiers leidden tot een zitting. Bij één daarvan is de huurder in het gelijk gesteld, bij de ander Sité.

### Huurcommissie

Het aantal dossiers dat de [Huurcommissie](#) in behandeling nam, steeg.

### Huurcommissie



Hierbij gold:

- Drie van de twaalf dossiers waren geopend in 2021. Van de negen overige dossiers was eind 2022 één nog niet afgerond;
- Sité is in zes dossiers in het gelijk gesteld;
- De Huurcommissie verklaarde de huurder van één dossier niet ontvankelijk;
- Bij één dossier trok de huurder zich terug wegens de sloop van de betreffende woning.

### Vitale coalities

We geloven dat we samen het verschil kunnen maken en het samenwerken zit in onze genen. Daarmee lieten we voorgaande jaren al op allerlei manieren en met tal van partners zien dat we actief bijdroegen aan de gemeenten en regio waar we werkzaam zijn. In lijn met onze nieuwe meerjarenkoers zetten we dit in 2022 kracht bij en versterkten we de vitale coalities op diverse terreinen. Ook bestendigden we de coalities buiten ons werkgebied.

## **De regio...**

Omdat wonen en veel andere belangrijke thema's dorps- en gemeentegrenzen overschrijden zien we een grote meerwaarde in de samenwerking met onze Achterhoekse collega's. We zijn wat betreft 2022 vooral trots op het nieuwe toewijzingsbeleid dat we als ACo ontwikkelden en da zoals in hoofdstuk 1 is toegelicht, het fundament vormt voor ons nieuwe woonruimteverdeelsysteem Thuis in de Achterhoek.

Ook zijn we blij dat we in ACo-verband deel uitmaken van de 8RHK Ambassadeurs, het samenwerkingsverband van de Achterhoekse gemeenten, bedrijfsleven, corporaties en andere maatschappelijke organisaties. Bij de voor ons relevante thema's die in 2022 aan de orde waren vormden we als ACo een sterk 'blok' waarmee we aandacht bleven vragen voor zowel de korte als lange termijn. Met name gold dit voor de herijkte regionale nieuwbouwopgave die wat de ACo betreft reëel is en past bij het totaal van de demografische ontwikkelingen in de regio. Vanuit dat perspectief bouwen we adaptief: inspeland op veranderingen in de markt. Samen met de gemeenten in ons werkgebied kwamen we tot een goede vertaalslag in aantallen en procesafspraken.

## **... en daarbuiten**

In ACo-verband werkten we ook samen met andere corporaties die een vergelijkbare opgave hebben.

We bleven aangehaakt bij [WoON Twente](#), de alliantie van Twentse corporaties, zowel wat betreft de impact van het Regeerakkoord van Rutte IV als het vervolg op het Opgaven- & Middelen-dossier en een aantal specifieke thema's, zoals duurzaamheid.

Ook zetten we de samenwerking met de [Noordoostelijke corporaties](#) voort. Met de leus [#Den Haag bepaalt. Dat is scheef!](#) bleven we ons in 2022 hard maken voor maatwerk per regio als alternatief voor het generieke landelijke beleid dat 'Den Haag' over de sector uitrolt en niet persé ten goede komt aan de huurders in ons werkgebied.

## **Lokale maatschappelijk middenveld**

Veel van de afspraken op regionaal niveau kregen een lokale vertaalslag, onder meer in de prestatieafspraken met Siverder en de gemeenten Bronckhorst en Doetinchem. De uitvoering van de prestatieafspraken voor 2022 en de totstandkoming van de afspraken voor 2023 vormden in grote mate de 'agenda' in de wettelijk vastgelegde driehoek met Siverder en beide gemeenten. In beide gemeenten verliep dit in goede orde. Met [gemeente Oude IJsselstreek](#) maakten we geen prestatieafspraken maar wisselden we onze opgaven uit en informeerden we haar over onze plannen voor de ruim 110 woningen die we daar bezitten.

Met position papers informeerden we de in maart gekozen gemeenteraadsleden in Bronckhorst en Doetinchem onder meer over het domein en de taken van woningcorporaties in het algemeen en onze eigen visie en opgave voor de komende periode in het bijzonder. Raadsleden reageerden enthousiast op de informatie die, zoals zij zelf aangaven, het beeld over corporaties en Sité verduidelijkten.

Gedurende het gehele jaar was de nieuwbouwopgave in zowel Bronckhorst als Doetinchem een belangrijk gespreksonderwerp, maar ook de voortgang van onze vastgoedprojecten die stagneerde door het gemeentelijke capaciteitstekort bij de ruimtelijke procedures. Daardoor duurde het nog langer om woningen beschikbaar te stellen. Bovendien zorgde de vertraging er voor dat de prijzen nog meer stegen en we in een aantal gevallen

opnieuw moesten onderhandelen met ontwikkelaars en aannemers. Met het besef dat in deze deels sprake is van 'overmacht' bij de gemeenten probeerden samen met hen tot een oplossing te komen waarbij ruimtelijke procedures beter gepland kunnen worden en soepeler verlopen.

Met name met gemeente Doetinchem zetten we tal van andere coalities in het maatschappelijk middenveld voort, gericht op het aan het wonen houden van onze huurders in een leefbare woonomgeving. De inzet van partners als Buha, Buurtplein, [GGNet](#), IrisZorg, Leger des Heils, politie, Stichting Present, [SchuldHulpMaatje](#) en [Sensire](#) bleef daarbij onontbeerlijk.



## Vastgoedsector

Met een stijging van zes à tien procent was de gemiddelde bouwkostenstijging in 2022 aanzienlijk hoger dan de reguliere twee à drie procent. Ook de onderhoudskosten stegen meer dan was begroot. De onderhandelingen met ontwikkelaars en aannemers vroegen met name wat betreft de renovatie- en (sloop)nieuwbouwprojecten veel tijd en energie. Dit gold voor nieuwe plannen, maar ook voor projecten waarover we in 2021 afspraken met elkaar maakten en die door vertraging bij zowel de ruimtelijke procedures als het aanbrengen van nutsvoorzieningen in de loop van 2022 niet meer geldig waren. Samen met onze vastgoedpartners zetten we in op nauwe samenwerking in zowel de planontwikkeling, procedures als afspraken met derden, zoals nutspartijen. Op deze manier konden we waar mogelijk vaste prijsafspraken maken om projecten efficiënt en betaalbaar te houden in deze tijd van schaarste en inflatie.

Op basis van de eerder genoemde projectevaluaties stelden we vast in algemene zin tevreden te kunnen zijn over de prestaties van en samenwerking met de betreffende vastgoedpartners.

Vanuit onze opgave kijken we goed naar de wijze waarop we daar met de 'markt'/vastgoedpartners het best kwalitatief, organisatorisch en financieel invulling aan kunnen geven en wat dit betekent voor onze eigen rol. Onder externe begeleiding kijken we komende periode naar ons gehele vastgoedspectrum, i.e. van dagelijks onderhoud tot nieuwbouw. Op basis daarvan bepalen we welke rol we voor onszelf voor ogen hebben en welke partners daar bij passen.

Intussen scherpten we de bestaande samenwerking met onze vaste onderhoudspartners [De Naobers](#) en [De Variabele](#) verder aan. Waar we in 2019 het door hen verrichte reparatieonderhoud al afkochten, was het in 2022 tijd voor een volgende stap: de afkoop van het mutatieonderhoud. Dit sluit beter aan bij de eerder gemaakte samenwerkingsafspraken en levert bovendien efficiencyvoordelen op wat betreft het offrenen en factureren. Voor deze stap maakten we gebruik van de expertise van collega Wonion.

Tenslotte vormden we ook in 2022 een vitale coalitie met onze vastgoedpartners op het gebied van werkgelegenheid voor onze huurders. Bij al onze renovatie- en groot onderhoudsprojecten verlangden we van hen dat zij personen uit (potentieel) kwetsbare groepen inzetten of [werkervaringsplaatsen](#) bieden bij het vervullen van de opdracht. De vereiste die we in het kader van SROI (Social Return of Investment) aan onze partners stellen is minimaal 5% van de totale loonsom.

## Partnerlandschap in beeld

In het perspectief van onze visie op vitale coalities hielden we in 2022 ons partnerlandschap tegen het licht. We maakten onderscheid tussen strategische partners (met formele invloed bij Sité en/of in onze regio), samenwerkingspartners (die invloed hebben in onze regio en ons kunnen helpen bij het maken van de juiste keuzes) en inspirerend partners (die geen directe invloed op ons beleid kunnen uitoefenen, maar ons wel kunnen helpen bij het doen van de juiste dingen). In 2023 ronden we dit traject af en bepalen we welke partners tot welke categorie horen en hoe we ons daartoe verhouden in termen van meebepalen, meewerken, meedenken en meeweten. Vervolgens beslissen we wat ons te doen staat om de gewenste vitale coalities verder mogelijk te maken.

## 6. Onze organisatie



We kunnen onze maatschappelijke opgave alleen realiseren door de inzet van de huur die we ontvangen en onze medewerkers.

## Onze medewerkers

Alles wat onze medewerkers doen of laten is bepalend voor de realisatie van onze doelen, bijvoorbeeld door doelmatig en efficiënt te werken. Omgekeerd bepaalt onze opgave wat voor organisatie we nodig hebben en wat er voor nodig is om haar optimaal te laten functioneren. Gelet op de aanhoudende druk op de woningmarkt en onze voortdurend veranderende doelgroep pasten we onze organisatie in 2022 zodanig aan dat we dit zo efficiënt mogelijk het hoofd kunnen bieden.

Naast vitale coalities met externe partners is ook de manier waarop we als organisatie intern samenwerken van groot belang. Zowel kwalitatief als kwantitatief zit onze organisatie goed in elkaar. Wel hebben we een aantal ontwikkelambities dat past bij onze meerjarenkoers en het streven naar een toekomstbestendige organisatie: netwerken, talentontwikkeling en schakelkunst. Mede met behulp van de in 2022 opgestelde strategische personeelsplanning borduren we daar komende jaren op voort. Daarbij is de focus gericht op vastgoedsturing, duurzaamheid, datagedreven werken en sociale vitaliteit. Ook streven naar een organisatie die een afspiegeling is van de samenleving. Daartoe hebben we aandacht voor een diverse samenstelling van onze organisatie (en RvC, zie ook hoofdstuk 9), waaronder het evenwicht in de verhouding man/vrouw.

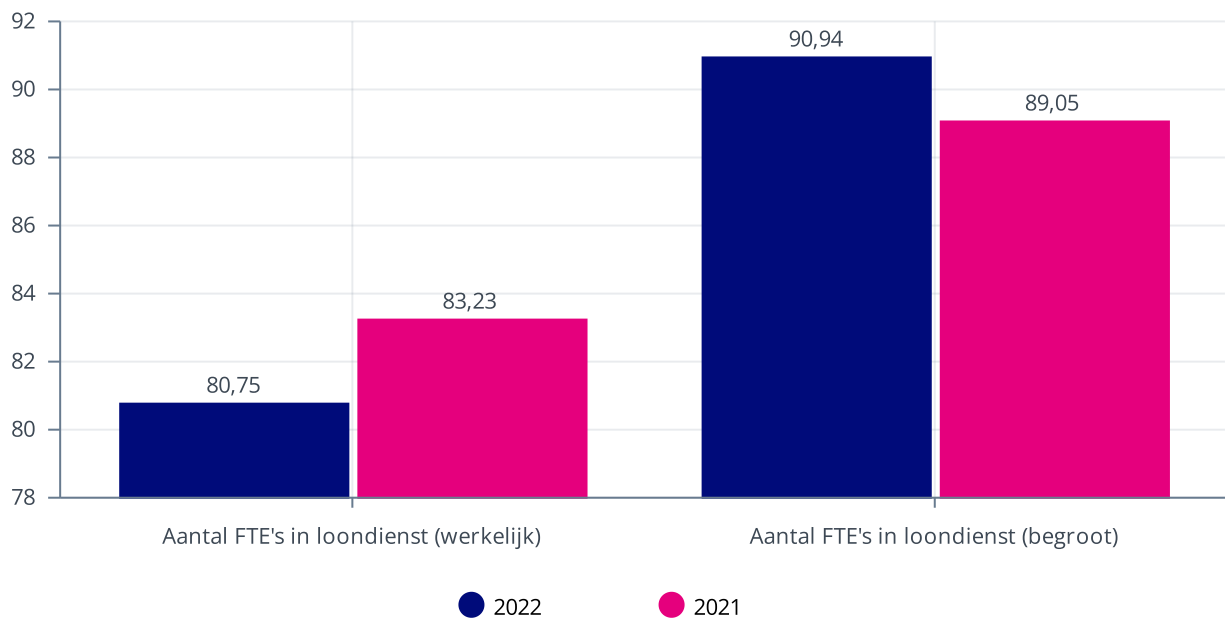
De krapte op de arbeidsmarkt bood ook Sité-medewerkers volop kansen om elders de uitdaging aan te gaan. De daardoor ontstane vacatures wisten we echter grotendeels passend in te vullen. Ook maakten we dankbaar gebruik van de goede kring flexibele krachten en een aantal bureaus dat ons adequaat van tijdelijke menskracht voorzag.

## Mobiliteit van onze medewerkers

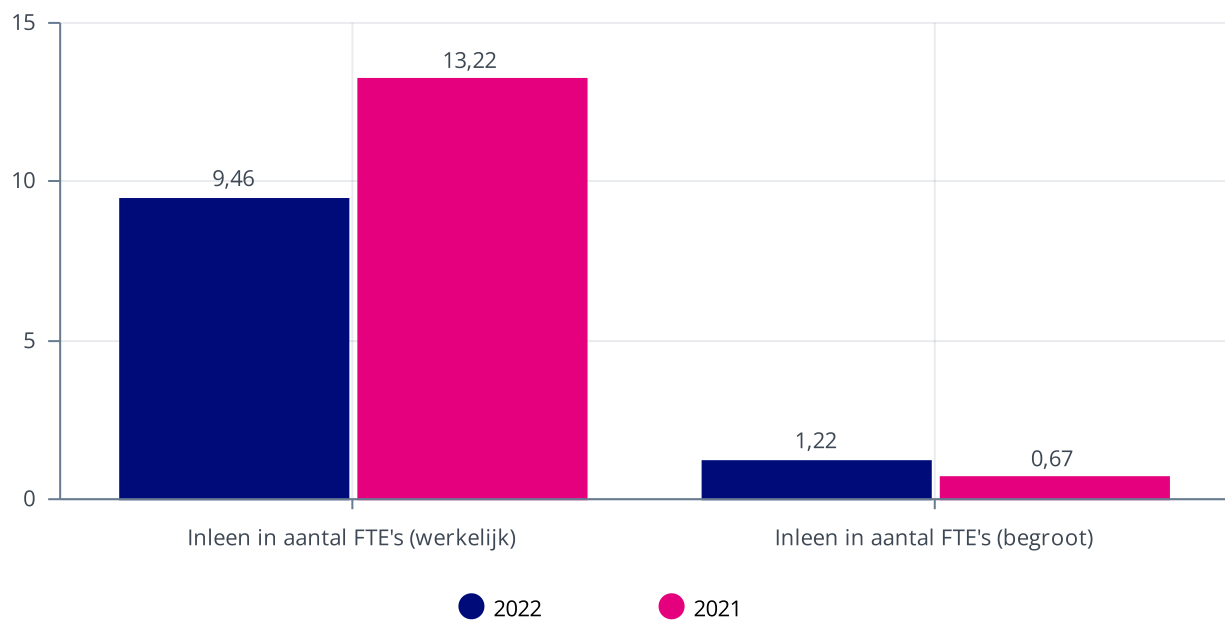


De tijd die we gebruikten om bij vacatures goed na te denken over een passende oplossing op de langere termijn, plus de krapte op de arbeidsmarkt zorgden wel voor een aanzienlijke omvang ingeleend personeel. Deze was echter kleiner dan in 2021.

## Omvang van onze organisatie



## Inleen personeel



Daarnaast hanteerden we ook in 2022 een aantrekkelijk stagebeleid waarvoor we onder meer gebruik maakten van [Stage.nu](#). Ook wisten we via [Breinstein](#) en [The New Crew](#) onze organisatie met jonge enthousiaste medewerkers te versterken.



### Vitale medewerkers

Gezondheid en vitaliteit zijn belangrijke randvoorwaarden voor het goed functioneren. Met onder meer het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden, het faciliteren van medewerkers die te maken hadden met agressieve huurders en de ruimte om vanuit huis of op kantoor te werken probeerden we een fijn werkklimaat te creëren en -daarmee- ziekteverzuim te voorkomen.

Het effect van de COVID-19-pandemie en langdurig, niet-werk gerelateerd ziekteverzuim was merkbaar. Niettemin bleven we met een ziekteverzuimpercentage van 3,88% over geheel 2022 onder de grens van 4%.

Daarnaast gaven medewerkers in een afstudeeronderzoek gemiddeld ruim een 7 voor hun vitaliteit: de meerderheid voelde zich veerkrachtig, ook versterkt door de vele ontwikkelingsmogelijkheden binnen Sité.

### Efficiency

De impact van overheidsmaatregelen op onze financiële positie maakt het extra belangrijk dat we zoveel mogelijk grip houden op de inkomsten en uitgaven waar we wél invloed op hebben. Ook om optimaal onze maatschappelijke doelen te realiseren is een organisatie vereist die het juiste op een goede manier doet.

Hoewel we in de Aedes Benchmark 2022 wat betreft onze bedrijfslasten niet meer behoorden tot de beste corporaties, waren we niet ontevreden. De terugval in deze werd voornamelijk veroorzaakt door het -zoals Aedes het formuleerde- 'vervallen van de ruisfactor nieuwbouw': met ingang van Aedes Benchmark 2022 was het niet meer mogelijk om de toerekening van personeelslasten aan de nieuwbouw buiten beschouwing te laten. Wanneer dit nog wel mogelijk was geweest waren de bedrijfslasten per VHE ten opzichte van de vorige benchmark met slechts € 56 gestegen.

### Aedes Benchmark: bedrijfslasten

	2022		2021	
Beïnvloedbare bedrijfslasten	€ 983/VHE	C	€ 778/VHE	A

Ondanks bovenstaande relativering zetten we ook in 2022 instrumenten in om ons werk nog efficiënter te kunnen doen, onze opbrengsten te optimaliseren en onze uitgaven zoveel mogelijk te beperken. De reeds genoemde afkoop van het mutatieonderhoud is daar een voorbeeld van. Maar ook de inzet van digitale tools droeg daar aan bij. Bijvoorbeeld de inspectie-app waarmee we -passend bij onze rol als regisseur- een stuk eenvoudiger de werkzaamheden van onze aannemers kunnen controleren. Of de robot die de plattegronden in ons primaire systeem uploadt. Ook legden we de basis voor een meerjarig traject waarin we het datagedreven werken organisatiebreed uitrollen. Dit draagt uiteindelijk bij aan beter onderbouwde, tijdige en passende keuzes, vergemakkelijkt de informatie-uitwisseling met partners en biedt huurders meer inzicht in hun woning en buurt.

## Integriteit

Het is voor Sité als maatschappelijke organisatie van groot belang alle (schijn van) belangenverstrengeling en voorkeursbehandeling binnen en door onze organisatie te voorkomen. Door de cultuur en beperkte omvang van onze organisatie was het management ook in 2022 in staat hier dicht bovenop te zitten.

## Richtlijnen

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

### Melding van (vermoedens van) misstanden

Voor medewerkers of externe partijen was het mogelijk het landelijke [Meldpunt Integriteit Woningcorporaties](#) in te schakelen. Ook konden medewerkers met behulp van de [interne meldregeling](#) melding doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie of in de relatie met onze huurders, stakeholders of leveranciers. Hierbij is wezenlijk dat Sité alle meldingen serieus behandelt én dat de medewerker die melding doet hier geen negatieve gevolgen van ondervindt. Daarnaast konden medewerkers terecht bij een externe vertrouwenspersoon. Deze meldde over 2021 dat er geen contact met hem is gezocht en dat er geen formele klachten zijn ingediend. Het verslag over 2022 was op het moment van schrijven nog niet beschikbaar.

Naast deze 'technische' handvatten is ook een organisatiecultuur waarin loyale medewerkers hun nek durven uitsteken bij (het vermoeden van) een onrechtmatigheid, essentieel. Op basis van het in 2020 uitgevoerde medewerkerstevredenheidsonderzoek sprak het management af hier blijvend aandacht aan te besteden. Dit gebeurde in 2022 'on the job' maar ook via workshops Gewenste Omgangsvormen waar alle medewerkers en leidinggevenden aan deelnamen. De externe vertrouwenspersoon en bedrijfsarts begeleidden de sessies. Daarin kwam onder meer aan de orde welke kanalen en mogelijkheden er zijn om, als er in de omgang met elkaar dingen gebeuren die niet oké zijn, dit op een veilige manier aanhangig te maken.

## Wet- & regelgeving

Onze maatschappelijke opgave was ook in 2022 uitgangspunt bij onze bijdrage aan het toekomstbestendig maken en houden van de Achterhoek. Daarbij namen we ook in 2022 de vigerende wet- en regelgeving in acht en namen we de tijd om weloverwogen keuzes te maken die op verantwoorde wijze recht doen aan zowel de wettelijke

vereisten als de maatschappelijke opgave en (financiële) continuïteit van Sité. Dit hield onder meer in dat we de reguliere wet- en regelgeving rond onze primaire processen en de relatie met huurdersorganisaties en gemeenten overeenkomstig uitvoerden en rookmelders aanbrachten in onze woningen.

Mede om compliant te zijn deden we ook -in lijn met onze Controle- & Auditplanning- onze jaarlijkse check op de actualiteit van onze statuten en interne reglementen. Dit resulteerde in de aanpassing van het investeringsstatuut, de procuratieregeling en het Reglement voor de Raad van Commissarissen.

In het Verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk 9) verantwoorden we ons over de toepassing van de Governancecode Woningcorporaties. De overige onderdelen lichten we hieronder toe.

## Financiën

De gunstige verhouding tussen ons eigen en vreemd vermogen zorgt er al jaren voor dat we een financieel solide corporatie zijn en zodoende flink kunnen investeren in een fijn thuis voor onze huurders. Ook in 2022 voldeden we ruimschoots aan de hiermee gemoeide externe vereisten. En met behulp van het portefeuilleplan en CO2 koersplan die we in 2022 integreerden in onze meerjarenbegroting en het programma Op weg naar een klimaatpositieve toekomst verstevigden we bovendien de basis om komende jaren een gedegen projectenprogramma uit te voeren en in een eerder stadium, op het juiste niveau, cruciale keuzes te maken.

Tegelijkertijd is de nieuwbouwopgave aanzienlijk. Met name dat vraagt de eerstkomende jaren meer externe financiering dan we afgelopen jaren gewend waren. Dit heeft gevolgen voor onze verhouding vreemd en eigen vermogen en voor de rentelasten die drukken op de operationele kasstromen.

Daarnaast bleek in 2022 eens te meer wat de impact is van de groeiende bemoeienis van het Rijk met de corporatiesector. De verhuurderheffing daalde in 2022 weliswaar en wordt afgeschaft, maar de financiële afdracht aan het Rijk bleef aanzienlijk. Bovendien besloot het Rijk tot maatregelen die komende jaren impact hebben op zowel onze inkomsten als uitgaven. In 2022 effectueerden we de in de Nationale Prestatieafspraken vastgelegde huurmatiging voor de periode 2023 – 2025, de eenmalige huurverlaging naar € 550 voor huurders met de laagste inkomens en het met ingang van 2023 gratis toepassen van isolerende maatregelen. Komend jaar beoordelen we hoe om te gaan met het door het Rijk opgevoerde verduurzamingstempo.

## Afdracht aan het Rijk

	2022	2021
Saneringsheffing	-	-
Vennootschapsbelasting (exclusief ATAD)	€ 1.336.000	€ 796.000
ATAD	€ 686.000	€ 548.000
Verhuurderheffing	€ 4.042.145	€ 5.951.095

Helder is dat de combinatie van al deze factoren zorgt voor een ander financieel meerjarenperspectief. Mede in het licht van het landelijke Opgaven & Middelen-dossier zagen we in 2021 al dat deze ontwikkeling zich aandiende en besloten we onze financiële polsstok te bepalen en bij onze keuzes meer gebruik te maken van scenario's. In 2022 zetten we hiertoe de eerste stappen. Tegelijkertijd nam de urgentie in deze alleen maar toe en verwachten we dat 2022 in financiële zin een kantelpunt is geweest.



## Extern oordeel

Het oordeel van BDO in zowel haar accountantsverslag over 2021 als managementletter 2022 was zeer positief. BDO oordeelde dan ook dat Sité er zowel qua financiën als bedrijfsvoering goed voor stond.

De oordeelsbrieven van de [Autoriteit woningcorporaties](#) (Aw) en het [Waarborgfonds Sociale Woningbouw](#) (WSW) gaven evenmin aanleiding tot interventies.

Tenslotte startten we in 2022 de voorbereiding van het visitatietraject over de periode 2019 - 2022, dat in 2023 plaatsvindt.



## Risicomanagement

Zowel interne als externe factoren kunnen de realisatie van onze opgave op de korte of lange termijn in het gedrang brengen. Om dit risico te voorkomen of de impact ervan te beperken heeft de organisatie hier in al haar dagelijkse processen en werkzaamheden voortdurend aandacht voor en zijn we voldoende in control. In 2022 werd dit opnieuw bevestigd door accountant BDO.

## Fraude

Binnen ons risicomanagement is er ook veel aandacht voor fraudepreventie. We zijn ons ervan bewust dat we in deze zowel intern als extern risico lopen bij de realisatie van onze opgave en dienstverlening. In 2022 bereidden we een frauderisicoanalyse voor die we begin 2023 uitvoeren. Als daar uit naar voren komt dat er sprake is van risico's met een hoger dan normaal risico, dan krijgen deze in 2023 extra aandacht.

Externe partijen moeten er op kunnen vertrouwen dat onze organisatie op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doet. Zoals in hoofdstuk 6 onder 'Integriteit' is beschreven beschikten we daartoe ook in 2022 over diverse instrumenten. Daarnaast is in al onze (financiële) processen de functiescheiding ingeregeld. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwickelen dan wel toegang heeft tot activa. In deze was ook de actualisatie van onze procuratieregeling in 2022 relevant.

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

Ondanks al deze beheersingsmaatregelen bestaat het risico dat werkwijzen en procedures -hetzij bewust of onbewust- niet worden toegepast. Om dit zoveel mogelijk te beperken is onze besluitvorming zo transparant mogelijk, beschikken we over een duidelijke governance-structuur en hebben we aandacht voor een open cultuur waarin we elkaar durven aanspreken. Om een 'override of controls' te signaleren voeren we bovendien periodiek interne of externe audits uit en beschikken we, zoals onder 'Integriteit' is toegelicht, over een externe vertrouwenspersoon waar vermoedens van niet-integer handelen anoniem kunnen worden gemeld.

Sité had in 2022 niet te maken met vermoedens of gevallen van fraude. Daarnaast stellen we met inachtneming van de diverse analyses en getroffen beheersingsmaatregelen -waaronder de toelichting verderop inzake ICT- vast dat de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering in 2022 inzichtelijk waren en op een adequate wijze tot een minimum zijn beperkt.

### **Doorontwikkeling risicomanagement**

Wat betreft het risicomanagement in brede zin constateerden we dat de samenhang tussen de verschillende onderdelen ervan en de richting op strategisch niveau nog beter kan. Accountant BDO gaf ons onder meer mee daarbij aandacht te hebben voor de onderbouwing van de gemaakte keuzen ten aanzien van risicobereidheid en de identificatie van frauderisico's plus bijbehorende beheersingsmaatregelen.

In 2022 legden we de basis voor een meer integraal risicomanagement op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Dit met als uitgangspunt dat we risico beschouwen als een onzekere gebeurtenis met oorzaken, kans van optreden en effect op doelstellingen. En dat risicomanagement een continu proces is van de wijze waarop Sité omgaat met deze onzekere gebeurtenissen en draait om doelstellingen: zonder doelstellingen zijn er geen risico's. Onder externe begeleiding stellen we een 'routekaart' op waarmee we komende jaren stapsgewijs toewerken naar het beoogde integrale karakter van ons risicomanagement.

### **Actuele risico's**

Ondertussen herdefinieerden en prioriteerden we de actuele risico's die, als deze manifest worden, het realiseren van onze opgave in het gedrang kunnen brengen. De voornaamste noemen we hieronder. Niet omdat deze risico's zich (in die omvang) in 2022 voordeden, maar omdat we deze als latente risico's zien die we adequaat moeten managen.

#### *De veelheid van externe factoren zet ons bedrijfsmodel onder druk*

De combinatie van een veelheid aan externe factoren heeft een toenemende impact op ons werk. Al jaren is duidelijk dat lokale, provinciale, landelijke of Europese politieke ontwikkelingen verstreckende gevolgen voor ons hebben. Zowel beleidsmatig (toewijzing aan doelgroepen, prioritering verduurzamingsopgave, et cetera) als financieel (huurbeleid, investeringsopgave en -tempo, et cetera). Met name door het generieke karakter van veel maatregelen hebben we steeds minder keuzevrijheid en wordt het daardoor steeds moeilijker datgene te doen dat goed is voor de huurders in ons werkgebied. Bovendien volgen de maatregelen elkaar in een hoog tempo op en

ontbreekt soms ook de samenhang ertussen. Dit maakt het steeds complexer hier op verantwoorde wijze gevolg aan te geven. In dat perspectief past de in hoofdstuk 5 genoemde lobby met een aantal collega-corporaties rond aandacht voor maatwerk in wet- en regelgeving.

Naast de impact van politieke keuzes zijn we afgelopen jaren steeds meer geconfronteerd met ontwikkelingen die ons werk raken maar waar we niet of nauwelijks grip op hebben: de COVID-19-pandemie; de oorlog in Oekraïne met financiële gevolgen voor zowel onze huurders als onszelf en die zorgt voor een extra druk op het huisvesten van vluchtelingen; het dreigende energietekort; aanscherping van milieuevereisten en het capaciteitstekort bij onze leveranciers en gemeenten.

In de breedte van bovenstaande probeerden we ook in 2022 naar vermogen de rust en het overzicht te bewaren, een goed netwerk te ontwikkelen en ons te baseren op wat wijzelf denken dat nodig is om onze huurders zowel op de korte als lange termijn een fijn thuis te bieden. Dat gold onder meer voor de wijze waarop we gevolg gaven aan de Nationale Prestatieafspraken (zie hieronder) en ons hard maakten voor een reële nieuwbouwopgave (zie hoofdstuk 5).

#### *Onze woningen zijn onbetaalbaar voor huurders*

In hoofdstuk 2 staat hoe we in 2022 de betaalbaarheid van onze woningen borgden. We bleven nadrukkelijk een DAEB-corporatie, onze gemiddelde huur bleef ondanks de stijging van de streefhuur onder het landelijk gemiddelde en voor huurders die desondanks in financiële problemen raakten stonden we met maatwerk paraat. Het totaal aan woonlasten kwam echter steeds onder druk te staan door een factor waar we als corporatie veel minder invloed hebben: de explosieve stijging van de energieprijzen. In hoofdstuk 2 verantwoorden we ons over de wijze waarop we daar, binnen onze mogelijkheden en uitlegbaar richting andere huurders, op anticipeerden.

#### *Op langere termijn ontstaat een mismatch tussen de vraag en aanbod van onze woningen*

Alle uitgaven aan ons vastgoed zijn er op gericht dat onze woningvoorraad ook op de lange termijn courant en toekomstproof is qua omvang, type, prijsstelling en energiezuinigheid. Hiervoor beschikken we over een portefeuilleplan en wensportefeuille die we periodiek actualiseren. Daarin is de focus gericht op het bestaande bezit, met een beperkte nieuwbouwopgave, om te voorkomen dat we onszelf op termijn met leegstand van woningen opzadelen. Al jaren is het lastig deze visie richting onze omgeving overeind te houden omdat vanuit de buitenwacht voortdurend de roep om meer woningen klinkt. Dit werd afgelopen jaren versterkt door de recente toename van woningzoekenden uit de rest van Nederland, de toestroom van vluchtelingen en de behoefte aan arbeidskrachten.

Ook in 2022 klonk dit geluid, zowel bij de totstandkoming van de Regiodeal en Regionale Woonagenda als de prestatieafspraken met Siverder en gemeenten. Met onze ACo-collega's zijn we ons bewust van het spanningsveld tussen de korte en lange termijn en bewogen we mee met de gemeentelijke nieuwbouwambities. Dit echter wel op basis van het totaal aan cijfers, waaronder de ontwikkeling van het sterftcijfer. We zorgden dat we onze gegevens op orde hadden. Met het in hoofdstukken 1 en 5 beschreven resultaat wisten we het risico op een kwantitatieve mismatch tussen vraag en aanbod voor ons beheersbaar te houden. Tegelijkertijd zetten we diverse instrumenten in om de doorstroom te bevorderen (zie ook hoofdstuk 1). Daarnaast zien we de laatste jaren dat de kwalitatieve

vraag naar onze woningen voortdurend verandert doordat de doelgroepen -en daarmee de vereisten aan onze woningen- wijzigen. Om hier optimaal in te kunnen voorzien zorgen we er van oudsher voor dat onze woningen multi-inzetbaar zijn.

### *Onze ICT is onvoldoende op orde*

Voor het optimaal realiseren van onze maatschappelijke opgave wordt ICT in de volle breedte -variërend van het genereren van informatie tot het ondersteunen van zowel onze dienstverlening als onze bedrijfsvoering- steeds belangrijker. In 2022 gingen we daartoe verder met het de uitvoering van onze Informatie- & Automatiseringsvisie, waaronder de reeds genoemde livegang van een nieuw klantportaal en inspectie-app en de inrichting van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem met onze collega-corporaties.

Naarmate we meer informatie uitwisselen en ontsluiten en gebruik maken van de cloud wordt ook het 'cyberrisk' groter. In deze zijn de vereisten rond de Algemene Verordening Gegevensbescherming relevant voor de manier waarop we als organisatie omgaan met persoonsgegevens. Ook de toenemende frequentie van (ransomware) hacks vormt een steeds groter risico, vooral omdat steeds meer blijkt hoeveel impact dit op de bedrijfsvoering kan hebben. Daarom is de toegang tot onze informatie gebaseerd op het need-to-know-principe en trainde we onze organisatie ook in 2022 middels phishing-simulaties. Ook scherpten we de reeds bestaande gedragscode voor onze organisatie betreffende de omgang met persoons- en bedrijfsgegevens aan. Daarnaast voerden we de upgrades direct uit zodra deze beschikbaar waren en lieten we onze netwerk- en beveiligingspartners, aanvullend op hun continue monitoring van eventuele kwetsbaarheden, extra controles uitvoeren op de beveiliging van ons netwerk. Dit gaf geen aanleiding tot aanvullende maatregelen.

Ook scherpten we de toegang tot Microsoft 365 buiten Sité-devices aan en beperkten we de toegang van buiten de Europese Unie. Veel van deze activiteiten voerden we samen met collega -corporatie ProWonen uit om onze kwetsbaarheid te beperken. Ook lieten we een extra server inrichten waarop backups worden weggeschreven die niet aangetast kunnen worden door ransomware. De uitkomsten van het BIC-assessment dat we in 2022 lieten uitvoeren gebruiken we in 2023 bij de actualisatie van ons informatiebeveiligingsbeleid.

Aanvullend hierop belegden we een speciale sessie met MT en RvC rond ICT/ informatiebeveiliging, waarin we bureau Grant Thornton expliciet vroegen te reflecteren op het beleid en de uitvoering bij Sité, eventuele 'blinde vlekken' te benoemen en de vraagstukken te agenderen die relevant zijn voor het interne toezicht op ICT en cybersecurity. De algemene afdrank was dat Sité -zeker gelet op de omvang van de organisatie- haar ICT-zaken qua awareness, techniek en praktische inrichting goed op orde heeft en de afgelopen jaren concreet en zichtbaar stappen zette om zichzelf verder te verbeteren. We namen de suggestie om dit ook op beleidsniveau beter te verankeren mee in het in 2023 te herijken informatiebeveiligingsbeleid.

### *Het realiseren van onze opgave is onbetaalbaar*

De landelijke verwachting over zowel de verduurzamings- als nieuwbouwoopgave van corporaties werd in 2022 nog meer manifest door de concretisering in de Nationale Prestatieafspraken. Nog los van de vraag of die richting qua aantallen en tempo reëel is, gaat dit gemoeid met een forse toename van het investeringsvolume. Dit wordt versterkt door de enorme bouwkostenstijgingen van afgelopen periode en de oplopende rente op externe financiering. Om onze woningen betaalbaar te houden kunnen en willen we slechts een beperkt deel van onze

investerings doorberekenen in de huur. In plaats daarvan moeten we aanzienlijk meer externe financiering aantrekken dan afgelopen jaren. Dit heeft effect op onze operationele kasstromen en verhouding tussen het vreemd en eigen vermogen, waardoor we met name qua ICR op de middellange termijn aanlopen tegen de grenzen die de Aw en het WSW stellen. Ook in deze bewaarden we in 2022 de rust. We deden wat wettelijk verplicht was maar bleven verder vooral uitgaan van onze eigen opgave die we bepalen vanuit de driehoek beschikbaarheid-betalbaarheid-duurzaamheid, financiële polsstok en scenario's. Mogelijk komen we hierdoor op termijn op het punt dat investeringen niet meer haalbaar zijn en kunnen we niet voldoen aan onze eigen opgave of de vereisten vanuit het Rijk. Om dat te voorkomen is het ook zaak dat we onze inkomsten optimaliseren en uitgaven beheersen. Daarbij passen onze financiële koers en treasurybeleid, die onder meer voorzien in een risicomijdend rentebeleid en het beperken van het kredietrisico door spreiding van transacties bij verschillende financiële instellingen. Ook de verdergaande integrale sturing op -met name- vastgoeduitgaven, plus beperking van ons liquiditeitsrisico droegen bij aan het beheersen van onze uitgaven. Ook de in 2022 neerwaarts bijgestelde kredietfaciliteit bij de Rabobank was relevant vanwege de hiermee gemoeide beperking van kosten en onderpand.

Complexe en (financieel) omvangrijke overeenkomsten lieten we toetsen door een externe fiscaal of juridisch adviseur. Waar mogelijk kochten we prijsstijgingsrisico's af. Onze organisatie en RvC waren verzekerd tegen aansprakelijkheidsclaims.

Ook in 2022 was de verkoop van onze woningen niet gericht op kasstromen, maar stuurden we wel op het verder afbouwen van onze portefeuille bedrijfsonroerend goed en verkochten we daarvan twee objecten. Daarnaast slaagden we er in voor ons leegstaande bedrijfsonroerend goed aan de Doetinchemse Tirol met Buurtplein een langdurige huurovereenkomst af te sluiten. Voor het overige wordt verwezen naar 'Financiën'.

#### *Onze bijdrage aan de Nationale Prestatieafspraken is ontoereikend*

De hierboven toegelichte keuzes qua omgang met -bijvoorbeeld- de Nationale Prestatieafspraken maakten we bewust. Samengevat: we deden in 2022 wat wettelijk verplicht was, houden vast aan onze eigen koers zolang de verdere uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken nog niet helder is en maken gebruik van de ruimte die er is om andere onderdelen in een later stadium integraal op te pakken. Daarbij voelen we primair de verantwoordelijkheid voor onze eigen financiële continuïteit. De keuzes die daar op zijn gericht, zijn mogelijk strijdig met hetgeen bij de verdere uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken van ons wordt verwacht. Ook bestaat het risico dat we als sector onvoldoende bijdragen aan de realisatie van deze landelijke afspraken. We lopen hier niet op vooruit, blijven ondertussen focussen op wat volgens ons echt nodig is, wachten af hoe heet de soep te zijner tijd wordt gegeten en zorgen dat we optimaal in staat zijn daar adequaat op te anticiperen.

## 7. Financiële continuïteit

---



## Balans voor resultaatbestemming Activa

Activa (x € 1.000)	31 december 2022	31 december 2021
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	1.045.872	1.078.890
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	67.755	70.559
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.101	40.889
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.521	1.054
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.160.249</b>	<b>1.191.392</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.792	2.917
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>2.792</b>	<b>2.917</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
06. Latente belastingvorderingen	356	402
07. Overige vorderingen	123	117
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>479</b>	<b>519</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.163.520</b>	<b>1.194.828</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
08. Vastgoed bestemd voor de verkoop	581	-
09. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.272	1.272
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>1.853</b>	<b>1.272</b>
<b>Vorderingen</b>		
10. Huurdebiteuren	1.084	1.165
11. Latente belastingvorderingen	236	758
12. Overige vorderingen	43	279
13. Overlopende activa	3.676	2.457
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>5.039</b>	<b>4.659</b>
<b>14. Liquide middelen</b>	<b>368</b>	<b>2.720</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>7.260</b>	<b>8.651</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>1.170.780</b>	<b>1.203.479</b>

## Balans voor resultaatbestemming Passiva

Passiva ( x € 1.000)	31 december 2022	31 december 2021
<b>Eigen vermogen</b>		
15. Herwaarderingsreserves	679.648	541.147
16. Overige reserves	264.898	257.326
17. Resultaat na belastingen van het boekjaar	-37.825	146.073
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>906.721</b>	<b>944.546</b>
<b>Vorzieningen</b>		
18. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.709	7.088
19. Latente belastingverplichtingen	4.406	-
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>7.115</b>	<b>7.088</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
20. Schulden aan banken	211.136	202.448
21. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	34.102	33.794
22. Overige schulden	601	84
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>245.839</b>	<b>236.326</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
23. Schulden aan banken	3.812	6.411
24. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	802	3.315
25. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.893	1.602
26. Overlopende passiva	4.598	4.191
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>11.105</b>	<b>15.519</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>1.170.780</b>	<b>1.203.479</b>



# Winst- en verliesrekening

Winst- en Verliesrekening (x € 1000)	2022	2021
27. Huuropbrengsten	55.140	54.514
28. Opbrengsten servicecontracten	2.978	2.997
29. Lasten servicecontracten	3.346	3.361
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.613	5.018
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	26.750	26.193
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.795	7.964
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>17.614</b>	<b>14.975</b>
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	64
34. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	65
<b>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.292	3.903
36. Toegerekende organisatiekosten	57	140
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.775	2.694
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>460</b>	<b>1.069</b>
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.101	-5.115
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.844	142.642
40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.044	4.071
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-45.901</b>	<b>141.598</b>
41. Opbrengst overige activiteiten	174	165
42. Kosten overige activiteiten	-	271
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>174</b>	<b>-106</b>
<b>43. Overige organisatiekosten</b>	<b>1.843</b>	<b>5.916</b>
<b>44. Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>949</b>	<b>723</b>
45. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	6	13
46. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	94	-
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	4.951	5.012
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-4.851</b>	<b>-4.999</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-35.296</b>	<b>145.897</b>
48. Belastingen	-2.529	176
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-37.825</b>	<b>146.073</b>

## Kasstroomen volgens directe methode

Kasstroomoverzicht ( x € 1.000)	2022	2021
<b>Geldmiddelen begin boekjaar</b>	<b>2.720</b>	<b>2.417</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	55.439	54.649
Vergoedingen	2.513	2.347
Overige bedrijfsontvangsten	107	114
Saldo ingaande kasstromen	58.059	57.110
Betalingen aan werknemers	5.353	5.865
Onderhoudsuitgaven	24.976	23.320
Overige bedrijfsuitgaven	9.294	8.514
Betaalde interest	4.888	5.045
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	139	167
Verhuurdersheffing	3.495	5.661
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	222	254
Vennootschapsbelasting	-1.058	1.207
Saldo uitgaande kasstroom	47.309	50.033
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.750</b>	<b>7.077</b>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.659	2.513
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	658	1.093
Verkoopontvangsten grond	-	73
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	2.317	3.679
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	13.454	2.342
Verbeteruitgaven	5.865	8.022
Aankoop	308	1.551
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	748	739
Sloopuitgaven	1.016	-
Investerings overig	211	374
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	21.602	13.028
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.285	-9.349
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	-	73
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	-	73

<b>Kasstroomoverzicht ( x € 1.000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>19.285</b>	<b>-9.276</b>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	12.500	16.478
Saldo ingaande kasstromen	12.500	16.478
Aflossing geborgde leningen	6.317	13.976
Saldo uitgaande kasstromen	6.317	13.976
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>6.183</b>	<b>2.502</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-2.352</b>	<b>303</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>368</b>	<b>2.720</b>
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	368	2.720

## Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2022 is het woningtekort in zowel de koop- en huurmarkt verder toegenomen. De prijzen dalen en de lasten lopen verder op. Voor de woningportefeuille van Sité heeft dit tot een daling van de marktwaarde 2022 geleid na een forse stijging van de marktwaarde in 2021. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 35.822.000 afgenomen naar een waarde van € 1.113.627.000. Dit betreft een afname van 3,1%.

### 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.

De beleidswaarde is met € 36.011.000 toegenomen naar een waarde van € 600.786.000. Dit betreft een stijging van 6,4%.

Ten opzichte van de beleidswaarde 2021 gelden voor zover van toepassing voor de afslagen Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, en Beheer en onderhoud de onderstaande de afwijkingen:

- Beschikbaarheid: Geen bijzonderheden.
- Betaalbaarheid: De lagere afslag voor de betaalbaarheid heeft onder andere te maken met afschaffing van de verhuurderheffing.
- Beheer en onderhoud: De ingerekende normen zijn toegenomen.

## **Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde**

De beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is opgenomen in hoofdstuk 6 'Toelichting op de balans' van jaarrekening 2022.

## **Begroting 2023 – 2032**

### **Algemeen**

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de Begroting 2023 en de Meerjarenverkenning 2024-2032. De Raad van Commissarissen heeft op 13 december 2022 de begroting 2023 goedgekeurd en kennisgenomen van de meerjarenverkenning 2024-2032.

### **Enkele gegevens over 2023**

Voor de huuropbrengsten is Sité in 2023 uitgegaan van een huurdaling van 0,97%. Dit wordt veroorzaakt door de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken ten aanzien van de betaalbaarheid. We houden rekening met de afgesproken huurmatiging in 2023 tot en met 2025 (gebaseerd op de CAO-stijging +/- 0.5%) en met de eenmalige huurverlaging voor de huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. De totale opbrengst 2023 komt dan op € 56.000.000 miljoen. De verwachte kasstroom uit verkoop is begroot op € 3.500.000 miljoen

Door het vervallen van de verhuurderheffing zijn de begrootte sectorspecifieke heffingen in 2023 (€ 400.000) aanzienlijk gedaald ten opzichte van de begroting 2022 (€ 5.900.000). De vrijgekomen financiële middelen worden ingezet in onze nieuwbouwportefeuille en tevens voeren we het tempo van de renovaties de komende jaren verder op.

De bedrijfslasten bestaan uit personeelskosten, afschrijvingen, leefbaarheid, lasten servicecontracten, overige bedrijfslasten en vennootschapsbelasting. In totaal zijn deze voor 2023 begroot op € 20.400.000 tegen € 17.400.000 begroot in 2022. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de vennootschapsbelasting en de overige bedrijfslasten. In de begroting 2023 en meerjarenverkenning 2024-2032 is gerekend met 92,22 fte ultimo 2023.

Het onderhoud bestaat uit het regulier onderhoud en het onderhoudscomponent vanuit renovatie. Voor 2023 is het regulier onderhoud begroot op € 19.400.000 (begroot 2022 € 16.200.000) en voor het onderhoudscomponent vanuit renovatie € 6.400.000 (begroot 2022 € 9.100.000).

Voor de waardeveranderingen van de marktwaarde in verhuurde staat heeft Sité zich gebaseerd op de ontwikkeling in 2022 en de verwachtingen die zijn gepubliceerd door instanties.

De financiële baten en lasten zijn voor 2023 begroot op € 5.300.000 (begroot 2022 € 4.900.000).

Het verwachte resultaat over 2023 is € 27.300.000 positief.

## Kasstroomen

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)	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Voorgenomen investeringen</b>					
Nieuwbouw/sloop	41.002	32.397	34.985	27.643	27.857
Aankopen	753	764	585	597	610
Terugkoop Koopgarant	1.108	1.124	1.147	1.171	998
Renovatie	5.193	12.055	11.807	16.851	9.604
Investering overig	4.056	3.219	3.287	3.353	3.427
Investering t.d.v. exploitatie	507	544	163	82	451
<b>Totaal</b>	<b>52.619</b>	<b>50.103</b>	<b>51.974</b>	<b>49.697</b>	<b>42.947</b>

Wijze van financiering:

(bedragen x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Wijze van financiering</b>					
Operationeel (inclusief rente)	7.844	6.333	8.192	7.145	7.222
Verkopen	3.533	2.602	2.398	2.274	2.232
Leningen (nieuwe leningen -/aflossing)	40.282	41.174	41.418	40.250	33.517
<b>Totaal</b>	<b>51.659</b>	<b>50.109</b>	<b>52.008</b>	<b>49.669</b>	<b>42.971</b>

Bovenstaande houdt in dat 15% van de voorgenomen investeringen wordt gefinancierd uit de operationele kasstroom, 5% door verkoop en 80% door leningen.

## Jaarresultaat & eigen vermogen

Op basis van onder andere genoemde uitgangspunten is het verwachte resultaat en de verwachte totale reserve over de periode 2023–2027 als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Resultaat na belastingen	27.278	35.066	17.388	4.491	10.395
Ontwikkeling reserve	1.004.795	1.032.073	1.067.139	1.084.527	1.089.018

## Kengetallen

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

Kengetal	2023	2024	2025	2026	2027
Schuld per gewogen Vhe	30.300	34.600	39.200	43.400	46.800
ICR	2,56	2,09	2,23	1,93	1,86
Solvabiliteit	68%	66%	63%	60%	58%
LTV	29%	32%	35%	38%	40%
Dekkingsratio Autoriteit woningcorporaties	21%	23%	26%	28%	29%
Onderpandratio WSW	21%	23%	26%	28%	29%

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

## Treasury

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

### Leningenportefeuille

De totale leningenportefeuille is ultimo 2022 € 210.882.000 excl. Agio (m.b.t. Vestia lening), waarvan € 207.164.000 langlopend en € 3.718.000 kortlopend. De gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is 2,39% (2021: 2,37%).

In 2022 is er 1 nieuwe lening van € 13.500.000 aangetrokken. Er hebben voor € 1.197.225 aan reguliere aflossingen plaatsgevonden, er was een vervoegde aflossing van € 145.399 en de eindaflossingen bedroegen € 4.973.943. De mutaties op de 2 flex roll-overs bedroegen in 2022 totaal € 1.000.000 (aflossing) waardoor deze ultimo 2022 samen voor € 6.800.000 zijn volgestort (de hoofdsom van beide flex roll-overs samen bedraagt € 14.000.000).

### Kredietfaciliteit

De kredietfaciliteit bij de huisbankier Rabobank is ultimo 2022 € 4.000.000 voor rekening-courant. De voorwaarde voor deze kredietfaciliteit is dat er voldoende WSW-borgingsruimte is.

### Vervroegde aflossingen

In 2022 is er 1 lening vervroegd afgelost voor € 145.399.

### Renteconversies

In 2022 heeft er, naast de gebruikelijke conversies van de roll-over leningen, geen renteconversie plaatsgevonden.

### Nieuwe leningen

In 2022 is er 1 lening aangetrokken. In onderstaande tabel is de lening weergegeven:

### Nieuwe lening in 2022

Omschrijving	Modaliteiten
Geldgever	BNG
Hoofdsom	13500000
Rentepercentage	2,157%
Stortingsdatum	15-aug-22
Looptijd lening	38 jaar
Rente looptijd	38 jaar
Type lening	Fixe

## Obligolening

Een bijzondere lening betreft de Obligolening. Als WSW-deelnemer heeft Sité een obligoverplichting. Het WSW onderscheid een 'jaarlijks obligo' en een 'gecommitteerd obligo'. De gecommitteerde obligolening is een lening met een variabele hoofdsom (2,6% van de geborgde schuldpositie) waarop in beginsel niet getrokken wordt. Het WSW doet alleen een beroep op dit gecommitteerde obligo wanneer dat noodzakelijk is om zo middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De maximale hoofdsom van de obligolening van Sité bedraagt ultimo 2022 € 5.400.000 (2021 € 5.300.000). In 2022 is er geen trekking geweest waardoor de lening op 31 december 2022 nihil is.

## Vereniging van Eigenaren

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

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

Op 31 december 2022 maakte Sité deel uit van 28 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 2022 nog niet beschikbaar. Daarom is Sité uitgegaan van de reservering ultimo 2021. Het reservefonds is opgenomen tegen nominale waarde.

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



Naam vereniging van eigenaren (VvE)	Reservefonds per 31-12-2021	Reservefonds Sité aandeel 31-12-2021	Reservefonds Sité aandeel in %
Bizetlaan 22-84	113.860	99.211	87%
Verdilaan 16-78	121.138	108.895	90%
Verdilaan 80-142	72.017	57.987	81%
Ed. Schilderinkstr 132-282	471.065	441.841	94%
Ed. Schilderinkstr 21-77	147.115	141.904	97%
Houtsmastraat 13-91	254.665	237.166	93%
Ed. Schilderinkstr 308-356	249.678	220.171	88%
Heezenpoort	92.827	73.583	79%
Dr. Hubernoodtpad	97.788	65.338	67%
Hamburgerpoort	44.896	37.211	45%
WE Hof van Thebe	87.401	76.712	90%
Schouwburgplein	57.620	17.807	30%
Grutborgh	188.598	113.159	60%
Dichterseweg	119.636	57.236	48%
Lookw-hoofdsplitsing	21.031	3.567	17%
Krommenark	60.627	34.678	57%
Huberroos	27.717	22.459	81%
Ganderije I	66.775	35.088	53%
Ganderije II	38.301	26.131	68%
A.G. Noijweg	3.395	2.366	61%
Silo	209.543	148.686	71%
Lookwartier Emmerich won.	46.618	20.512	44%
Lookwartier Groenlo 11 app.	46.566	46.566	100%
Lookw-Anholt 11 app.	38.179	38.179	100%
Lookw-Zutphen 11 app.	41.758	13.971	33%
Lookw- 70 parkeerplts	1.120	652	58%
Iseldoks	23.413	3.294	14%
WE Dennenweg pp	1.159	366	32%

## Financiële instrumenten

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

### Algemeen

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

Het financiële beleid van Sité is erop gericht op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Sité maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

### Marktrisico

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

## **Valutarisico**

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

## **Renterisico**

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

## **Kredietrisico**

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

## **Liquiditeitsrisico**

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

## 8. Verslag van de Ondernemingsraad



In 2022 heeft de Ondernemingsraad (OR) zeven keer een regulier formeel overleg met de directeur-bestuurder gehad. Ook hebben we twee keer een Benen op tafel (BOT)-overleg gehad met de directeur-bestuurder. En in september hebben we het jaarlijks overleg tussen de OR en de RvC gehouden.

## **OR**

De OR bestond voor het merendeel van het jaar uit vijf personen. Aan het einde van het jaar vonden twee medewerkers, die ook lid waren van de OR, een nieuwe baan. Na een oproep in de organisatie hebben diverse collega's interesse getoond in het OR-lidmaatschap. Met de geïnteresseerden zijn gesprekken gevoerd en begin 2023 zal de nieuwe samenstelling van de OR bekend zijn.

In 2022 hebben alle OR-leden een gezamenlijke training gevolgd. Deze stond al langer op de planning maar kon door de COVID-19-maatregelen niet eerder plaatsvinden. Het basisniveau van wat de OR aan kennis moet hebben is hiermee geborgd.

Het OR-reglement is geactualiseerd en aangepast.

Om de achterban beter te informeren is op de interne SharePoint-omgeving van Sité een pagina aangemaakt waardoor onder andere de notulen van het overleg tussen OR en directeur-bestuurder voor de gehele organisatie toegankelijk zijn.

In 2022 hadden we als OR aandacht voor tal van onderwerpen, variërend van energiearmoede onder onze huurders tot ontwikkeling van de organisatie. Een aantal daarvan lichten we hieronder toe.

## **Strategische personeelsplanning**

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

## **Organisatieontwikkeling**

### *Gewenste omgangsvormen*

Naar aanleiding van het in 2020 gehouden medewerkertevredenheidsonderzoek is de werkgroep Ongewenste omgangsvormen, met daarin een OR-lid, samengesteld. In 2022 vonden de workshops Gewenste omgangsvormen voor de gehele organisatie plaats. De workshops werden gegeven door de bedrijfsarts en externe vertrouwenspersoon van Sité. In 2023 volgt de terugkoppeling hiervan en mogelijke vervolgstappen.

### *Actualisatie beoordelingscyclus*

De jaarlijkse beoordelingscyclus past niet meer bij de vastgestelde SPP en is naar een eigentijdse manier aangepast. De OR is blij dat deze stappen worden gezet en ondersteunt deze wijziging.

*Aanpassing regeling 'Reizen bij Sité' en 'Vergoeding zakelijke kilometers'*

De reiskostenregeling is gewijzigd om het declareren van kosten voor woonwerk-verkeer en zakelijke kilometers te verhelderen. De OR heeft dit goedgekeurd.

## **RvC**

Op 29 september vond het jaarlijkse overleg van de OR met Edo de Jaeger en Lettie van Atteveld van de RvC plaats. Het was een prima overleg waarin met elkaar over verschillende actuele thema's van gedachten is gewisseld. Ook is zoals gebruikelijk bij de jaarlijkse beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder stilgestaan.

### **Functioneren directeur-bestuurder**

De OR is blij met de herbenoeming van de directeur-bestuurder en kijkt vol vertrouwen naar de toekomst. De OR ervaart de overleggen met de directeur-bestuurder als positief. Er is voldoende ruimte om met elkaar over de inhoud in gesprek te zijn. En als iets niet soepel verloopt wordt er altijd met elkaar geëvalueerd.

## 9. Verslag van de Raad van Commissarissen



Overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties (hierna: Governancecode), legt de Raad van Commissarissen (RvC) separaat verantwoording af over zijn functioneren in 2022.

In de [statuten van Sité](#), [het Reglement voor de Raad van Commissarissen van Sité Woondiensten \(Reglement RvC\)](#), het toezichtkader van de RvC (Ijkkpunten van toezicht) en de procuratieregeling van Sité zijn de diverse rollen van de RvC beschreven. Het Reglement RvC bevat ook specifieke richtlijnen voor de samenstelling, profiel, benoeming, aftreden, (potentieel) tegenstrijdige belangen, vergoedingen, vergaderingen, informatie, continuïteit van de sturing van de organisatie, externe verantwoording, vertrouwelijkheid en het overleg van de RvC met de Ondernemingsraad, bewonersvereniging Siverder en de accountant. De invulling van het toezicht is belegd in het toezichtkader (zie verder onder 'Kaders voor het interne toezicht'). De RvC vindt goed, verantwoord en transparant bestuur en het interne toezicht daarop belangrijk en constateert in deze in 2022 de Governancecode overeenkomstig te hebben toegepast. Een toelichting hierop is verderop in dit hoofdstuk opgenomen.

## Samenstelling RvC

Conform de statuten en het Reglement RvC bestond de RvC in 2022 uit vijf leden. Zij zijn elk benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen daarna maximaal nog één keer voor vier jaar worden herbenoemd. De RvC kende in 2022 geen personele wijzigingen.

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

De samenstelling van de RvC was per 31 december 2022:

## Samenstelling RvC

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

De RvC is van oordeel dat alle Commissarissen in 2022 onafhankelijk waren conform de criteria in de Governancecode en Woningwet en die Sité in haar statuten en reglementen heeft vastgelegd. Alle Commissarissen waren in 2022 lid van de [Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties \(VTW\)](#).



## Beroep & nevenfuncties Commissarissen

	Beroep	Relevante nevenfuncties in 2022
Mevrouw Lettie van Atteveld	Commissaris	Lid RvC Rijnmond Dokters (gezondheidszorg), lid RvT Stichting De Waarden (onderwijs), lid RvC Stichting Servatius (sociale woningbouw)
Mevrouw José Hendriksen	Directeur-bestuurder Stichting Stimulansz	Lid RvC Spectrum (Arnhem), lid RvC SSW (sociale woningbouw)
De heer Edo de Jaeger	Voorzitter Raad van Bestuur ROC van Amsterdam-Flevoland	Voorzitter RvC Onze Huisartsen BV, voorzitter RvC Huisartsenposten Oost-Brabant
De heer Steven Koster	Senior adviseur Strategie en Portefeuille Woonstede	N.v.t.
De heer Janarathanan Sundaram	Directeur Bright Access (DGA)	Lid RvT Stichting Onderwijsgroep Amersfoort, lid Geschillencommissie D66, voorzitter bezwarencommissie Vario Onderwijsgroep, lid Ledenraad Univé-Oost

## Taakverdeling

Waar mogelijk houdt de RvC collectief en collegiaal toezicht. Daarnaast wordt gewerkt met vaste commissies of delegaties. De RvC stelde ook in 2022 vast tevreden te zijn over deze werkwijze.

## Taakverdeling RvC

<b>De heer Edo de Jaeger</b>	voorzitter RvC, lid Renumeratiecommissie, aanspreekpunt Ondernemingsraad, voorzitter Selectiecommissie Commissaris
<b>Mevrouw Lettie van Atteveld</b>	lid RvC, vicevoorzitter RvC, voorzitter Auditcommissie, aanspreekpunt Ondernemingsraad
<b>Mevrouw José Hendriksen</b>	lid RvC op voordracht van bewonersvereniging Siverder, voorzitter Renumeratiecommissie
<b>De heer Steven Koster</b>	lid RvC, lid Auditcommissie
<b>De heer Janarathanan Sundaram</b>	lid RvC op voordracht van bewonersvereniging Siverder, lid Selectiecommissie Commissaris

## Honorering RvC

Voor zijn eigen honorering paste de RvC ook in 2022 de 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen' van de VTW toe. Sité verstrekte de Commissarissen geen financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Zie ook de toelichting in de jaarrekening ('Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen'). De RvC stelde ook zijn honorering voor 2023 vast. In 2021 besloot de RvC wat betreft het vervallen van het btw-ondernemerschap van Commissarissen de door Sité aan Commissarissen tussen 13 juni 2019 en 6 mei 2021 uitgekeerde btw terug te vragen aan de Belastingdienst en vervolgens aan Sité terug te betalen. Bij een aantal van de Commissarissen voor wie dit van toepassing is, is dit in 2022 overeenkomstig uitgevoerd. Een aantal Commissarissen wacht nog op uitsluitel van de Belastingdienst.

## Werkzaamheden van de RvC

De RvC kwam in totaal zeven keer bijeen, waarvan vier keer in een reguliere vergadering, één keer in een informeel overleg en op twee studiedagen. Ook sprak de voltallige RvC twee keer met bewonersvereniging Siverder en was hij vertegenwoordigd tijdens de huurdersdag van Sité.

## **Bewonersvereniging Siverder**

De RvC zette de constructieve samenwerking met het bestuur van bewonersvereniging Siverder voort. Dit gold zowel voor de werving van een nieuwe Commissaris (zie onder 'Werving huurderscommissaris') als de twee formele overlegmomenten tussen Siverder en de voltallige RvC plus het contact tussen Siverder en beide huurderscommissarissen. De voornaamste gespreksonderwerpen waren de suggesties van Siverder voor het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem, energiearmoede onder huurders van Sité, de nieuwbouwopgave van Sité en de positie van Siverder binnen de 'driehoek' met Sité en beide gemeenten. De RvC was op alle thema's blij met de input van Siverder. In het bijzonder was de RvC gecharmeerd van de wijze waarop Siverder meedacht over het regionale woonruimteverdeelsysteem.

## **Werving huurderscommissaris**

In maart 2023 eindigt de tweede zittingstermijn van mevrouw Hendriksen. Door haar vertrek wordt een van de huurderszetels vacant. De Selectiecommissie, bestaande uit twee Commissarissen en twee bestuursleden van bewonersvereniging Siverder zochten met behulp van bureau Colourful People een geschikte opvolger. Het behoud van de diversiteit binnen de RvC en de expertise op het vlak van het sociaal domein die verdwijnt door het vertrek van mevrouw Hendriksen, plus de rol van de nieuwe Commissaris als 'verbindingsofficier' tussen RvC en Siverder, waren een aantal van de overwegingen bij de selectie van de kandidaat. Hierop nam Siverder het voordrachtsbesluit. Met inachtneming daarvan nam de RvC in december het voorgenomen besluit tot benoeming van de Commissaris. Op het moment van schrijven loopt de aanvraag zienswijze bij de Aw. Een definitief benoemingsbesluit door de RvC volgt zodra een positieve zienswijze is ontvangen. Deze wordt begin 2023 verwacht.

## **Auditcommissie**

De Auditcommissie kwam in drie reguliere vergaderingen en één extra vergadering bijeen. Daarin gaf zij de RvC een positief advies inzake zijn besluitvorming over jaarstukken 2021, Treasuryjaarplan 2022, Begroting 2023, Treasuryjaarplan 2023, de opdrachtverstrekking aan accountant BDO voor boekjaar 2022, het handhaven dan wel aanpassen van de statuten en interne reglementen, het toepassen van de Governancecode, het mandaat voor de directeur-bestuurder bij overschrijding van vastgoedinvesteringen ten gevolge van prijsstijgingen en de volmacht inzake de overeenkomst lastgeving betreffende kredietfaciliteit van Sité bij de Rabobank. Gelet op het huidige tijdsgewricht waarin Sité en haar huurders verkeren toetste de Auditcommissie daarbij nadrukkelijk op eventuele risico's.

De Auditcommissie en directeur-bestuurder spraken ook over de in hoofdstuk 6 genoemde brieven van de Aw en WSW, het accountantsverslag van BDO op basis van de eindejaarcontrole 2021, de managementletter van BDO op basis van de interim-controle 2022 en de Controle- & Auditplanning van Sité voor 2022. Gelet op de aanzienlijke toename van de regeldruk van het Rijk wat betreft zowel de inkomsten- als uitgavenkant van corporaties was ook het gesprek over de uitgangspunten voor Begroting 2023 & Meerjarenverkenning 2024 - 2032 belangrijk. Het gesprek met de directeur-bestuurder over de stapsgewijze aanpak van de organisatie in deze, plus de getoonde ruimte in het meerjarenperspectief op basis waarvan flexibiliteit door de organisatie mogelijk is om ook bij veranderende omstandigheden Financiële continuïteit blijvend te borgen. hielpen de Auditcommissie de RvC te adviseren en relevante punten onder de aandacht te brengen. Ook de door de organisatie aangeleverde stukken en adequate beantwoording van de vragen vanuit de Auditcommissie droegen daar aan bij. Inhoudelijk was de Auditcommissie tevreden over de prestaties van Sité en het externe oordeel van BDO, Aw en WSW.

## Werkgeverschap & Remuneratiecommissie

De RvC is werkgever van de directeur-bestuurder. Begin 2022 beoordeelde de Remuneratiecommissie haar functioneren in 2021. Hiervoor maakte de Remuneratiecommissie onder meer gebruik van de input van de overige Commissarissen en het positieve oordeel van de Aw naar aanleiding van de governance-inspectie in 2021. De RvC vond dat de directeur-bestuurder in 2021 uitstekend functioneerde en beoordeelde haar functioneren als zeer positief. Dit was mede de opmaat naar het besluit van de RvC de herbenoeming van de directeur-bestuurder -wier eerste termijn eindigde op 31 oktober- in gang te zetten. Naast het oordeel van de RvC werd hiervoor gebruik gemaakt van het oordeel van de Ondernemingsraad, bewonersvereniging Siverder en andere interne en externe feedback op het functioneren van de directeur-bestuurder.

Met inachtneming van een positieve zienswijze van de Aw besloot de RvC de directeur-bestuurder per 1 november 2022 definitief te benoemen voor een tweede termijn van vier jaar. De Remuneratiecommissie stelde ook uitgangspunten op voor een meer duurzame beloningssystematiek voor directeur-bestuurders bij Sité. Deze voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving en voorzien onder meer in een jaarlijkse toets op en besluit door de RvC over het effectueren van de salarisaanpassing. In het beoordelingsgesprek over 2022, dat aan het einde van het jaar plaatsvond, is bovenstaande toegepast. De jaarrekening bevat een toelichting op de bezoldiging van de directeur-bestuurder. Verder ontving de directeur-bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

## Directeur-bestuurder

<b>Directeur-bestuurder</b>	mevrouw Els Birkenhäger
<b>Aangetreden per</b>	1 november 2018
<b>Einde huidige zittingstermijn</b>	1 november 2026
<b>Relevante nevenfuncties in 2022</b>	lid thematafel Wonen & Vastgoed en lid Achterhoek Board (beide 8RHK Ambassadeurs), lid Comité van Aanbeveling Stichting Present Doetinchem
<b>Aantal in 2022 behaalde PE-punten</b>	403
<b>PE-verplichting 2022 - 2024</b>	108

## Jaarlijks informeel overleg met de Ondernemingsraad

Zoals ieder jaar kwamen de Ondernemingsraad en een delegatie van de RvC in een informeel overleg bijeen. In het inhoudelijke en positieve gesprek was de positie van Sité in een veranderende wereld een belangrijk thema. Aspecten als de bouwopgave van Sité, druk op de woningmarkt, energiearmoede, leefbaarheid in de buurten en wijken waar Sité woningen bezit en de gevolgen van de gespannen arbeidsmarkt voor het vertrek en aantrekken van medewerkers, passeerden hierbij de revue. Ook elementen uit de nieuwe koers, waaronder eigenaarschap en ruimte voor maatwerk richting huurders, kwamen aan de orde. Verder kwam de relatie tussen de Ondernemingsraad en directeur-bestuurder aan de orde en sprak de Ondernemingsraad zich positief uit over het functioneren van de directeur-bestuurder. De RvC-delegatie was blij met de constructieve en positieve benadering van de Ondernemingsraad en was zich terdege bewust van de uitdagingen waar de medewerkers voor staan. De overige Commissarissen zijn over het overleg met de Ondernemingsraad geïnformeerd.

## Zelfevaluatie RvC

Bureau Het geweten van toezicht begeleidde de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC. Het beeld van zowel de RvC als directeur-bestuurder over het functioneren van de RvC was -unaniem- positief. Ter onderbouwing hiervan werd onder meer de goede diversiteit qua expertise en persoonlijkheid, die bijdraagt aan het goede en brede gesprek tijdens vergaderingen, genoemd. Dit laatste werd versterkt door een nadrukkelijker onderscheid tussen 'hamerstukken' en thema's die daardoor uitvoeriger konden worden besproken. Ook de grote betrokkenheid en positieve insteek van de RvC werden gekoesterd. De RvC stelde ook vast dat de directeur-bestuurder, aanvullend op haar eigen agendering van onderwerpen en adequate reguliere informatievoorziening, goed invulling gaf aan de door de RvC geagendeerde (verdiepings)thema's, waaronder ICT, duurzaamheid, risicomanagement en portefeuillestrategie. Verder oordeelde de RvC ook dit keer dat zowel zijn collectief optreden als het werken met de diverse commissies of delegaties goed functioneerde. Blijvende aandacht voor de leefwereld van huurders, het inspireren van de directeur-bestuurder en de onderlinge communicatie waren aandachtspunten voor komende periode.

## Deskundigheid & ontwikkeling op inhoud

Adequaat intern toezicht vereist blijvende aandacht voor de deskundigheid van de RvC als collectief en dat van de individuele Commissarissen. De RvC nam zijn beoogde evenwicht en diversiteit binnen de RvC mee bij het werven van een nieuwe huurderscommissaris, maar ook bij zijn eigen doorontwikkeling. Wat betreft dit laatste achtte de RvC het, zeker gelet op de actualiteit en de impact van cybersecurity, opportuun nader stil te staan bij het ICT-beleid van Sité en de wijze waarop zij met cybersecurity omgaat. En om vervolgens te kunnen vaststellen hoe het staat met het eigen toezicht daarop. In deze keek de RvC tevreden terug op zijn studiedag met het MT waarin ICT centraal stond. De organisatie van Sité en de partner Cyber Risk bij Grant Thornton verzorgden de inhoud van het programma. Naast zijn -zoals in hoofdstuk 6 nader toegelichte- algemeen positieve reflectie op de wijze waarop de organisatie haar ICT-portefeuille op orde heeft en de aandachtspunten voor de toekomst, constateerde de partner van Grant Thornton dat de RvC beschikte over de benodigde kennis en betrokkenheid en op het juiste niveau vragen stelde. Tijdens de studiedag werd de RvC ook uitgebreid geïnformeerd over de herijkte visie van Sité op haar opgave in de gemeente Bronckhorst. Aansluitend maakte de RvC een fietstour langs een aantal vastgoedontwikkelingsprojecten in deze gemeente.

## Permanente Educatie Commissarissen

	PE-verplichting tot en met 2022	Aantal in 2022 behaalde PE-punten	Totaal aantal behaalde PE-punten
Mevrouw Lettie van Atteveld	28	5	80
Mevrouw José Hendriksen	39	20	62
De heer Edo de Jaeger	28	9	35
De heer Steven Koster	33	8	104,5
De heer Janarthanan Sundaram	8	33	38

## Kaders voor het interne toezicht

Relevante wet- en regelgeving, de statuten van Sité en het Reglement RvC vormen met het toezichtkader van de RvC (Ijkkpunten van toezicht) het kader waarmee de RvC zijn interne toezicht uitoefent. Het toezichtkader voorziet in de rol van de RvC als representant van de maatschappij die toezicht houdt op het ontwikkelen en realiseren van de

maatschappelijke opgave van Sité. De RvC stelde vast bovenstaande nog steeds te onderschrijven, maar legde - conform afspraak tijdens zijn zelfevaluatie in 2021- afgelopen jaar de basis voor een meer eigentijds toezichtkader. Dit gebeurde onder begeleiding van bureau Het geweten van toezicht. Vaststelling vindt plaats in 2023.

## Toepassing Governancecode

Ook in 2022 handelde Sité conform de Governancecode. Ter toelichting hierop gold:

- Artikel 4.7 Contact RvC – belanghebbenden (anders dan Ondernemingsraad en Siverder)  
De Governancecode verplicht tot contact tussen de RvC en belanghebbenden van Sité. De RvC is zich bewust van het feit dat Sité zich middenin het maatschappelijk speelveld begeeft en dat samenwerking met partners verweven is in de gehele organisatie. De RvC heeft zicht op de voornaamste belanghebbenden van Sité en toetst of Sité adequaat omgaat met hun input en belangen. De directeur-bestuurder houdt de RvC over relevante ontwikkelingen in deze op de hoogte. In 2022 herbevestigde de RvC zijn eerder ingenomen standpunt dat het rechtstreekse contact met partners -anders dan de Ondernemingsraad en bewonersvereniging Siverder- vanuit de verschillende verantwoordelijkheden van RvC en organisatie en de visie op adequaat intern toezicht volledig bij de organisatie belegd moet zijn, mede om de scherpste te behouden in de verschillende rollen en verantwoordelijkheden;
- Artikel 5.2 Verbindingenstatuut  
De Governancecode voorziet onder meer in een treasurystatuut, investeringsstatuut, beleggingsstatuut en verbindingenstatuut. Sité beschikte in 2022 over een treasurystatuut en investeringsstatuut. Sité beschikte niet over een separaat beleggingsstatuut omdat zij als uitgangspunt hanteert geen beleggingen te hebben, hetgeen in het Treasurystatuut wordt geborgd. Sité kiest er tot nog toe ook bewust voor geen verbindingen aan te gaan en ziet dan ook geen aanleiding om een verbindingsstatuut op te stellen;
- Artikel 5.3 Visie RvC op opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid  
De Governancecode verplicht de RvC om, naast de directeur-bestuurder, een visie te hebben op het opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid van Sité. De RvC heeft als standpunt dat het initiatief rond opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid bij de directeur-bestuurder en organisatie van Sité ligt. De directeur-bestuurder informeert de RvC over relevante afwegingen en ontwikkelingen. Overeenkomstig zijn toezichtkader ziet de RvC er onder meer op toe dat de organisatie zich in deze gedraagt overeenkomstig gangbare integriteitsnormen en dat zij transparant is voor interne en externe gebruikers.

## Inhoud van het toezicht

Zowel beeld- als besluitvormend gaf de RvC invulling aan zijn rol als toezichthouder en adviseur van de directeur-bestuurder. De formele besluitvormende bevoegdheid van de RvC was in 2022 van toepassing bij jaarstukken 2021, Treasuryjaarplan 2022, Begroting 2023, Treasuryjaarplan 2023, het mandaat voor de directeur-bestuurder bij overschrijding van vastgoedinvesteringen ten gevolge van prijsstijgingen en de volmacht inzake de overeenkomst lastgeving betreffende kredietfaciliteit van Sité bij de Rabobank, de actualisatie van zowel het Reglement RvC als investeringsstatuut en de opdrachtverstrekking aan de externe accountant voor boekjaar 2022.

Andere belangrijke gespreksonderwerpen waren de financiële positie van huurders in de context van inflatie en energielasten, de regionale en lokale bouwopgave van Sité, het effect van prijsstijgingen en ruimtelijke procedures op de voortgang van vastgoedontwikkelingsprojecten en de doorontwikkeling van het risicomanagement. Bij dit laatste dachten de RvC en directeur-bestuurder gezamenlijk na over de prioritering van de actuele risico's zoals benoemd in hoofdstuk 6.

Ook maakten de RvC en directeur-bestuurder procesafspraken over het visitatietraject 2019 – 2022, dat in 2023 formeel van start gaat, en kwamen de prestatieafspraken met de gemeenten in het werkgebied van Sité aan de orde. De andere onderwerpen kwamen grotendeels ter sprake aan de hand van bestuurlijke issues die de directeur-bestuurder per tertiaal voorlegde aan de RvC. De hierin geschetste context of aanleiding en het hiermee gemoeide issue voor de directeur-bestuurder en/of de organisatie, aangevuld met de door de directeur-bestuurder gekozen of beoogde richting, vormden de basis voor het gesprek met de RvC. De RvC reflecteerde hierop, onderschreef de door de directeur-bestuurder gekozen richting en gaf in enkele gevallen, al dan niet desgevraagd, suggesties of adviezen mee ter overweging. Ook in 2022 stelde de RvC beoogde meerwaarde van de bestuurlijke issues vast: mede door de transparantie droegen zij bij aan het juiste gesprek tussen RvC en directeur-bestuurder. Daarnaast hielpen ze de directeur-bestuurder om te verkennen of ze alle perspectieven in beeld had.

De invloed van externe factoren op de financiële positie van Sité, waarvan de Nationale Prestatieafspraken de meeste impact hebben, was ook aanleiding om uitvoeriger dan voorgaande jaren het gesprek te voeren over de financiële continuïteit. De RvC en directeur-bestuurder stonden daartoe op meerdere momenten nadrukkelijk stil bij het meerjarenperspectief 2023 en verder.

Tenslotte waren de organisatie, Auditcommissie en RvC tevreden over het functioneren van de externe accountant, BDO in 2022. Vastgesteld werd dat BDO in 2022 onafhankelijk was en het vigerende accountantsprotocol hanteerde. De eerste ervaring met de nieuwe partner bij BDO geeft Sité het vertrouwen dat deze lijn wordt voortgezet.

Ook in 2022 beschikte Sité niet over dochtermaatschappijen.

## **Terug- & vooruitblik**

De RvC constateert dat Sité in 2022 het optimale resultaat behaalde wat betreft de realisatie van haar maatschappelijke opgave. De RvC heeft oog voor de uitdagingen waar Sité voor staat en onderschrijft haar ambitie om deze -waar mogelijk- middels vitale coalities het hoofd te bieden. De RvC is zich er ook van bewust dat de maatschappelijke opgave van Sité komende jaren een toename van de externe financiering vereist. Dit betekent iets voor de verhouding van het eigen en vreemd vermogen en de druk op de operationele kasstromen. Aanvullend hierop deelt de RvC de zorg van de organisatie over de houdbaarheid van het huidige bedrijfsmodel van corporaties, die onder druk staat door de externe invloed op de inkomsten en uitgaven, de bemoeienis van het Rijk met het beleid van corporaties en het tempo waarmee het Rijk corporaties acht complexe en ingrijpende investeringen te doen om haar eigen ambities te realiseren. De RvC onderschrijft de verwachting van de directeur-bestuurder dat 2022 -met name in financiële zin- een kantelpunt is geweest. De RvC verwacht dan ook dat de financiële positie van Sité - ondanks haar financieel solide positie- komende jaren nadrukkelijker de aandacht zal krijgen. Juist daarom acht de RvC het van belang dat de organisatie in staat blijft haar huidige rust te bewaren, haar (financiële) keuzes stapsgewijs en in samenhang te maken en binnen die context het juiste te blijven doen voor haar huurders, die haar bestaansrecht vormen.

## 10. Vastgoedbezit in cijfers



## Onze woningvoorraad

### Gemeente Bronckhorst

	≤ 442,46	€ 442,46	€ 633,25	€ 678,66	≥ € 763,47	Totaal
	-	-	-	-	-	-
		€ 633,25	€ 678,66	€ 763,47		
Grondgebonden	7	360	72	51	2	492
Gestapeld	44	26	9	4	-	83
Overig	-	-	-	-	-	-
Totaal	51	386	81	55	2	575

### Gemeente Doetinchem

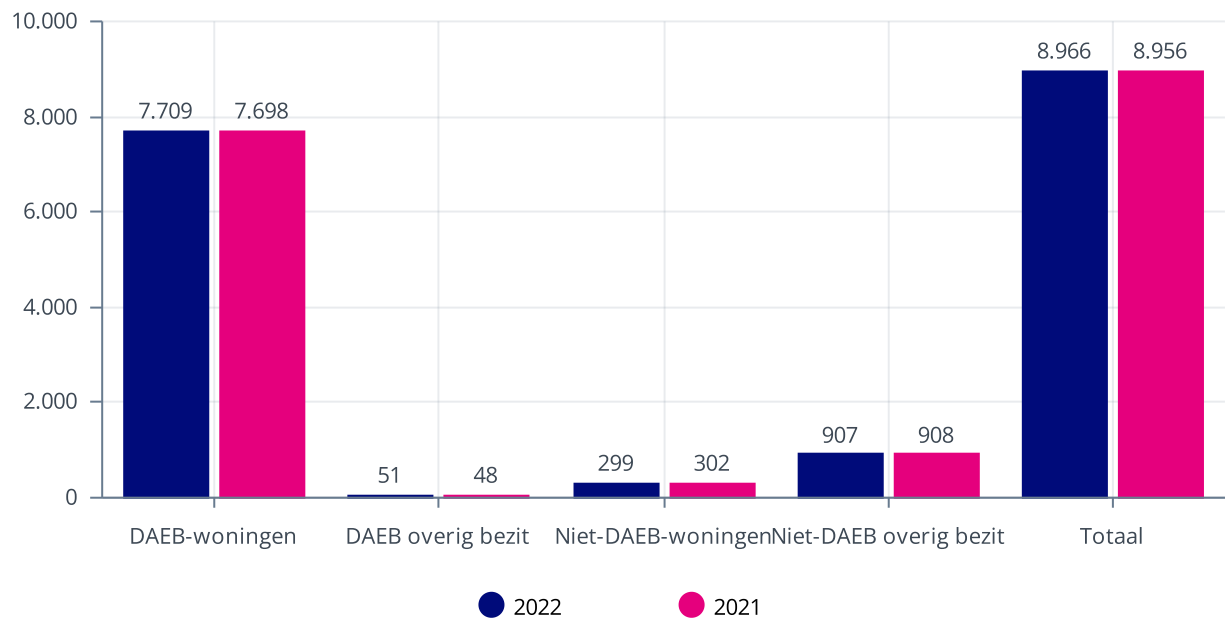
	≤ 442,46	€ 442,46	€ 633,25	€ 678,66	≥ € 763,47	Totaal
		-	-	-		
		€ 633,25	€ 678,66	€ 763,47		
Grondgebonden	93	2.365	1.015	549	83	4.105
Gestapeld	700	1.983	248	104	93	3.128
Overig	83	-	-	-	-	83
Totaal	876	4.348	1.263	653	176	7.316

### Gemeente Oude IJsselstreek

	≤ 442,46	€ 442,46	€ 633,25	€ 678,66	≥ € 763,47	Totaal
		-	-	-		
		€ 633,25	€ 678,66	€ 763,47		
Grondgebonden	-	8	4	5	-	17
Gestapeld	-	-	96	4	-	100
Overig	-	-	-	-	-	-
Totaal	-	8	100	9	-	117
Totale woningvoorraad	927	4.742	1.444	717	178	8.008



## Ons DAEB- & niet-DAEB-bezit



# 11. Jaarrekening



## Inleiding jaarrekening 2022

Begin 2022 ging de nasleep van de COVID-19-pandemie bijna naadloos over in de onrust veroorzaakt door de Russische inval in de Oekraïne. Dit droeg bij aan een flinke inflatie, waarvan wij als corporatie vooral last ondervonden bij de bouw- en onderhoudskosten. Dit zette de realisatie van onze opgave onder druk, versterkt door vertraging ten gevolge van capaciteitsgebrek rond vergunningentrajecten en nutsvoorzieningen.

Niettemin wisten we 90% van onze onderhoudsbegroting te realiseren en leverden we, in lijn met voorgaande jaren, bijna 200 renovatiewoningen op. De nieuwbouwproductie bleef door genoemde oorzaken achter bij onze eigen ambities en de aanhoudende vraag naar woningen in ons werkgebied. Tegelijkertijd gingen de voorbereidingen onverminderd door, gericht op de realisatie van een aanzienlijk aantal nieuwbouwwoningen in de periode 2023 – 2024.

In 2022 voldeden we ruimschoots aan de externe financiële ratio's. Ook zagen de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geen aanleiding tot interventies.

Tegelijkertijd constateren we dat de externe grip op ons beleid en onze financiën andermaal werd verstevigd, waarvan de Nationale Prestatieafspraken het meest in het oog springende voorbeeld zijn. Het financiële effect daarvan was in 2022 nog niet merkbaar, maar wierp wel zijn schaduw vooruit.

Ondanks onze solide financiële uitgangssituatie zijn we ons er dan ook meer dan ooit van bewust dat komende jaren zowel aan onze inkomsten- als uitgavenkant spanning zal ontstaan. De urgentie om kritisch onze financiële polsstok in het vizier te houden, integraal keuzes te maken en steeds meer in scenario's te denken blijft dan ook onverminderd overeind.

De directeur-bestuurder stelde op 25 april 2023 de jaarrekening over 2022 op.

Doetinchem, april 2023

Els Birkenhäger, directeur-bestuurder

# 1. Balans voor resultaatbestemming

Activa (x € 1.000)	31 december 2022	31 december 2021
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	1.045.872	1.078.890
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	67.755	70.559
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.101	40.889
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.521	1.054
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.160.249</b>	<b>1.191.392</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.792	2.917
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>2.792</b>	<b>2.917</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
06. Latente belastingvorderingen	356	402
07. Overige vorderingen	123	117
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>479</b>	<b>519</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.163.520</b>	<b>1.194.828</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
08. Vastgoed bestemd voor de verkoop	581	-
09. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.272	1.272
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>1.853</b>	<b>1.272</b>
<b>Vorderingen</b>		
10. Huurdebiteuren	1.084	1.165
11. Latente belastingvorderingen	236	758
12. Overige vorderingen	43	279
13. Overlopende activa	3.676	2.457
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>5.039</b>	<b>4.659</b>
<b>14. Liquide middelen</b>	<b>368</b>	<b>2.720</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>7.260</b>	<b>8.651</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>1.170.780</b>	<b>1.203.479</b>

<b>Passiva ( x € 1.000)</b>	<b>31 december 2022</b>	<b>31 december 2021</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
15. Herwaarderingsreserves	679.648	541.147
16. Overige reserves	264.898	257.326
17. Resultaat na belastingen van het boekjaar	-37.825	146.073
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>906.721</b>	<b>944.546</b>
<b>Vorzieningen</b>		
18. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.709	7.088
19. Latente belastingverplichtingen	4.406	-
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>7.115</b>	<b>7.088</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
20. Schulden aan banken	211.136	202.448
21. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	34.102	33.794
22. Overige schulden	601	84
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>245.839</b>	<b>236.326</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
23. Schulden aan banken	3.812	6.411
24. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	802	3.315
25. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.893	1.602
26. Overlopende passiva	4.598	4.191
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>11.105</b>	<b>15.519</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>1.170.780</b>	<b>1.203.479</b>

## 2. Winst- en verliesrekening

---

Winst- en Verliesrekening (x € 1000)	2022	2021
27. Huuropbrengsten	55.140	54.514
28. Opbrengsten servicecontracten	2.978	2.997
29. Lasten servicecontracten	3.346	3.361
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.613	5.018
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	26.750	26.193
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.795	7.964
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>17.614</b>	<b>14.975</b>
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	64
34. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	65
<b>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.292	3.903
36. Toegerekende organisatiekosten	57	140
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.775	2.694
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>460</b>	<b>1.069</b>
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.101	-5.115
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.844	142.642
40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.044	4.071
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-45.901</b>	<b>141.598</b>
41. Opbrengst overige activiteiten	174	165
42. Kosten overige activiteiten	-	271
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>174</b>	<b>-106</b>
<b>43. Overige organisatiekosten</b>	<b>1.843</b>	<b>5.916</b>
<b>44. Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>949</b>	<b>723</b>
45. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	6	13
46. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	94	-
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	4.951	5.012
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-4.851</b>	<b>-4.999</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-35.296</b>	<b>145.897</b>
48. Belastingen	-2.529	176
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-37.825</b>	<b>146.073</b>

### 3. Kasstroomoverzicht volgens directe methode

Kasstroomoverzicht ( x € 1.000)	2022	2021
<b>Geldmiddelen begin boekjaar</b>	<b>2.720</b>	<b>2.417</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	55.439	54.649
Vergoedingen	2.513	2.347
Overige bedrijfsontvangsten	107	114
Saldo ingaande kasstromen	58.059	57.110
Betalingen aan werknemers	5.353	5.865
Onderhoudsuitgaven	24.976	23.320
Overige bedrijfsuitgaven	9.294	8.514
Betaalde interest	4.888	5.045
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	139	167
Verhuurdersheffing	3.495	5.661
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	222	254
Vennootschapsbelasting	-1.058	1.207
Saldo uitgaande kasstroom	47.309	50.033
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.750</b>	<b>7.077</b>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.659	2.513
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	658	1.093
Verkoopontvangsten grond	-	73
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	2.317	3.679
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	13.454	2.342
Verbeteruitgaven	5.865	8.022
Aankoop	308	1.551
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	748	739
Sloopuitgaven	1.016	-
Investerings overig	211	374
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	21.602	13.028
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.285	-9.349
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	-	73
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	-	73



<b>Kasstroomoverzicht ( x € 1.000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>19.285</b>	<b>-9.276</b>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	12.500	16.478
Saldo ingaande kasstromen	12.500	16.478
Aflossing geborgde leningen	6.317	13.976
Saldo uitgaande kasstromen	6.317	13.976
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>6.183</b>	<b>2.502</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-2.352</b>	<b>303</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>368</b>	<b>2.720</b>
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	368	2.720

## 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 09055542.1

De jaarrekening is opgemaakt per 26 mei 2023.

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

Gezien de specifieke omstandigheden waarin woningcorporaties zich bevinden gelden er voor de jaarverslaglegging van woningcorporaties aanvullende regels. Deze regels zijn neergelegd in hoofdstuk 645 "Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" van de Richtlijnen voor de jaarverslaglegging. De jaarrekening 2022 is gebaseerd op de Richtlijn 645 en de modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening (volgens het functioneel model) zoals opgenomen in de Regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting 2015 waarnaar in de RJ 645 wordt verwezen alsmede de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2022.

### Schattingswijziging

In boekjaar 2022 heeft er een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de voortbrengingskosten van nieuwbouwprojecten. Nieuwbouwprojecten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). Om een beter inzicht te geven in de voortbrengingskosten van nieuw vastgoed op de balans rekent Sité vanaf boekjaar 2022 interne kosten toe aan nieuwbouwprojecten. Interne kosten voor projectmanagement (€ 738.000 in 2022) zijn een onderdeel van deze voortbrengingskosten en worden daarom vanaf 2022 toegerekend aan de nieuwbouwprojecten.

In het kasstroomoverzicht heeft deze wijziging een (minimaal) positief effect op de ICR doordat de toegerekende kosten niet langer onder de operationele kasstroom maar onder de investeringskasstroom vallen. Het effect voor 2022 bedraagt 0,15 op de ICR. In de balans en resultatenrekening worden, door de toerekening aan de projecten, de interne kosten vanuit de resultatenrekening naar de balans (investerings) verplaatst. Op het totaalresultaat van Sité heeft dat geen effect, omdat de nieuwbouwprojecten onrendabel zijn en door deze verplaatsing de afwaardering hoger wordt.

### Gebruik van schattingen

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

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

#### Vastgoedbeleggingen:

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

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

#### Vastgoed in ontwikkeling:

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

#### Belastingen:

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

#### **Consolidatievrijstelling**

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

#### **Continuïteit**

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit.

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

2022 was een goed jaar voor Sité. De organisatie voldoet aan de eisen van zowel de interne als de externe financiële ratio's. Deze kengetallen zijn te vinden in hoofdstuk 12. Sité heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. Op basis van de financiële meerjarenprognose is de verwachting dat Sité ook in de (nabije) toekomst voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Op grond hiervan is de directeur-bestuurder van mening dat de continuïteit van Sité is gewaarborgd.

### **Vergelijking met vorig jaar**

Ten opzichte van de jaarrekening 2021 is de post resultaat terugkoop in de winst- en verliesrekening van de jaarrekening 2022 onder de activiteit netto gerealiseerd resultaat verkoop portefeuille geplaatst zodat alle verkoopresultaten onder dezelfde activiteit vallen. Deze stond onder de kosten overige activiteiten. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor het resultaat en het vermogen in het verslagjaar en in de toekomst. De vergelijkende cijfers over 2021 zijn hierop niet aangepast.

De wijziging inzake de voortbrengingskosten van nieuwbouwprojecten is bij de paragraaf schattingswijziging reeds uiteengezet.

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

## **Waarderingsgrondslagen balansposten**

### **Vastgoedbeleggingen**

*DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

*Classificatie*

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (2022: € 763,47), het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed. Vanuit de Woningwet is hier voor de woningen aan toegevoegd, de voorwaarde dat indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens moet liggen, deze ook classificeert als DAEB woning, ondanks het feit dat de huidige contract huur (als gevolg van huurverhogingen in het verleden) boven deze grens is komen te liggen.

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

Niet-DAEB vastgoed bevat primair de woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (2022: € 763,47) 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**

### ***Waardering bij eerste verwerking***

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

### ***Waardering na eerste verwerking***

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2022, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed wordt gewaardeerd volgens de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de full-versie zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (onderdeel van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015). Aan de hand van dit Handboek wordt de waarde jaarlijks integraal door een extern taxateur vastgesteld waarbij deze gebruik maakt van de vrijheidsgraden die in het handboek worden geboden. Bij de definitieve 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. Vanaf 2019 betreft het een taxatie-update met uitzondering van renovatie en nieuwbouw. Hier is sprake van een volledige taxatie. De rol van extern taxateur wordt ingevuld door Capital Value.

Ten einde een betrouwbare marktwaarde in verhuurde staat te kunnen bepalen, is het bezit opgedeeld in een drietal hoofdcategorieën, zijnde woningen, bedrijfsonroerend goed (met daaronder maatschappelijk onroerend goed) en parkeren. Per hoofdcategorie is vervolgens een verdere verdeling in complexen gemaakt naar type,

bouwjaar en locatie. Voorbeelden (niet uitputtend) van typen per hoofdcategorie bij woningen zijn o.a. rijwoningen en appartementen met- en zonder lift. Bij bedrijfsonroerend goed zijn dat o.a. kantoren, bedrijfsruimten, winkels en verzorgingshuizen en bij parkeren gaat het om parkeerplaatsen (op maaiveld in en parkeerkelders) en garageboxen.

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

Met dit systeem wordt in nauw overleg met de extern taxateur de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedobjecten en de vastgoedportefeuille bepaald. Het gehanteerde waarde begrip van de marktwaarde in verhuurde staat luidt als volgt: Het bedrag dat het complex bij complex-gewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten, voor woningen genormeerd op 9% overdrachtskosten (2021: 9%), in mindering gebracht.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het TMS-rekenmodel, conform hetgeen hierover is opgenomen in het Handboek, gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar, door toepassing van een exit-yield. Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: 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 eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- Locatieveroudering
- Economische/ markttechnische veroudering
- Technische veroudering

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

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

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

#### Woongelegenheden:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Conform handboek marktwaardering 2022.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 212 - € 1.555. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Conform handboek marktwaardering 2022.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 3,76% - 11,00%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 37.000 - € 471.500. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de leegwaarde per object vastgelegd.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Conform handboek marktwaardering 2022.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 4,20% - 13,17% (gemiddeld 7,15%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Eigen inschatting taxateur (indien buiten de bandbreedte. Bandbreedte 4,00% - 15,08%. De mutatiegraad uitponen en doorexpluiten wordt per cluster (complex) bepaald op basis van een vijfjaars gewogen gemiddelde.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexpluiten en uitponen conform eigen inschatting taxateur.
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing.

*Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed:*

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Conform handboek marktwaardering 2022.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 11,40 - € 178,51. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Conform handboek marktwaardering 2022.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 9,00% - 16,00%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Niet van toepassing.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 7,00% - 9,50% (gemiddeld 8,27%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Niet van toepassing. (mutatiegraad Sité).
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexploreren conform handboek.
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing.



Parkeergelegenheden:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Niet van toepassing.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 40 - € 100. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Niet van toepassing.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 7,00% - 10,00%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 4.500 - € 15.000. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de leegwaarde per object vastgelegd.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Conform handboek marktwaardering 2022.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 7,65% - 20,00% (gemiddeld 11,54%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Eigen inschatting taxateur (indien buiten de bandbreedte). Bandbreedte 8,00% - 21,50%.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexploreren en uitponden conform handboek.
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing.

### Intramuraal zorgvastgoed:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Niet van toepassing.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 92,50 - € 175,50. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Niet van toepassing.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 6,15% - 10,00%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Niet van toepassing.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 5,00% - 8,15% (gemiddeld 6,66%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Niet van toepassing. (mutatiegraad Sité).
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexploreren conform handboek.
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing.

### Sloop

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

### Renovatie

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

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

Relevante subsidies worden bij afsluiting van het project op de investeringscomponent in mindering gebracht. Eventuele vooruit ontvangen subsidies worden onder de langlopende- of 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 overdracht van onroerende zaken aan een derde in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) waarbij de woningcorporatie een terugkoopplicht heeft, wordt niet als verkooptransactie aangemerkt maar als financieringsconstructie.

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

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

Dezelfde situatie doet zich ook voor als een in het verleden verkochte VOV-woning wordt teruggekocht en in verhuur wordt genomen.

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

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

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

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

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

## **Materiële vaste activa**

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

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

De afschrijvingstermijnen bedragen in jaren:

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

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

## **Financiële vaste activa**

### **Latente belastingvordering(en)**

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

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

De belastinglatenties zijn gewaardeerd op contante waarde gebaseerd op een netto-rente van 1,77%. Latenties met een looptijd korter dan 1 jaar zijn opgenomen onder de overige vorderingen en latenties met een looptijd langer dan 1 jaar zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.

### **Overige vorderingen**

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

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

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

## **Vlottende activa**

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

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

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

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

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

### **Vorderingen**

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

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

## **Eigen vermogen**

### **Herwaarderingsreserve**

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

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

### **Overige reserves**

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

### **Resultaat van het boekjaar**

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

## Voorzieningen

### Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings

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

### Voorziening latente belastingschuld

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

De belastinglatenties zijn gewaardeerd op contante waarde gebaseerd op een netto-rente van 1,77% 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 2023 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**

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

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

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

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

### **Afschrijvingen op activa ten dienste van**

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

### **Periodiek betaalbare beloningen**

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

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



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

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

### **Pensioenen**

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

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

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

### **Ontslagvergoedingen**

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

## **Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

### **Huurbredingen en opbrengsten servicecontracten**

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

### **Lasten servicecontracten**

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

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

## **Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

### **Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Hieronder worden de opbrengsten uit de verkoopprojecten in ontwikkeling verantwoord.

### **Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

## **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

### **Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

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

### **Toegerekende organisatiekosten**

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

### **Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

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

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV**

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

## **Netto resultaat overige activiteiten**

### **Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

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

### **Overige organisatiekosten**

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

### **Leefbaarheid**

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

### **Financiële baten en lasten**

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

### **Belastingen**

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

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen, onder aftrek van de schulden in rekening-courant bij de bankier.

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

## **Grondslagen voor de gescheiden balansen DAEB en niet-DAEB**

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB en niet-DAEB tak en latere aankopen c.q. investeringen 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 2022 is deze 94% DAEB en 6% niet-DAEB.

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

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

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

## **Aard van de activiteiten in de niet-DAEB**

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

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

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

## Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

- Enkel uitgaan van het doorexplotatiescenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheersactiviteiten van Sité en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheersactiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit" in de resultatenrekening.

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

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

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

Uitgangspunten voor:	2022
Disconteringsvoet	6,02%
Streefhuur per maand	€ 630,85 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.787,04 per woning

## 5. Toelichting op de fiscale positie

### Algemeen

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

De belastingdienst heeft in oktober 2022 besloten om VSO2 niet meer te verlengen. De vaststellingsovereenkomst VSO2 heeft volgens de Belastingdienst haar primaire doel om zekerheid te verschaffen omtrent de aanvang van de integrale belastingplicht (fiscale openingsbalans) vervuld en leidt in de actuele klantbehandeling vanwege afspraken die in het verlengde van de openingsbalans zijn gemaakt, tot onzekerheid en geschil. Daarnaast heeft de vaststellingsovereenkomst voor enkele afspraken haar functie grotendeels verloren en behoeft naar de mening van de Belastingdienst daarom geen verlenging meer. De VSO2 verliest daardoor vanaf 1 januari 2023 haar rechtskracht. Voor de aangifte 2022 en de fiscale positie in de jaarrekening 2022 heeft dit geen gevolgen. Wat de gevolgen vanaf 2023 zijn, zal nog nader worden onderzocht. De huidige verwachting is dat de impact voor Sité beperkt zal zijn.

## Verloopoverzicht resultaat (bedragen x € 1.000)

<b>Jaarresultaat na belasting</b>		-37.825
Belasting in boekjaar		2.529
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen:</b>		<b>-35.296</b>
Af:		
Resultaat verkochte woningen (commercieel)	545	
Resultaat interne verkoop	-	
Terugkoopresultaat VOV	1	
Toevoeging fiscale boekwinst verkopen aan herinvesteringsreserve	698	
Afschrijving (fiscaal)	1.428	
Onttrekking voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	197	
RW-subsidie (fiscaal)	547	
Projectresultaat (fiscaal)	-	
Onderhoudscomponent in investeringsprojecten (fiscaal)	229	
Asbestsanering bij regulier onderhoud (fiscaal)	720	
Agio leningruil Vestia (50% in 2022 cf. VSO)	2.081	
Agio leningen (a.g.v. hogere marktwaarde leningportefeuille)	149	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	16	
Energie-investeringsaftrek	29	
		6.641
Bij:		
Resultaat verkochte woningen (fiscaal)	690	
Resultaat terugkoop VOV-woningen (commercieel)	27	
Gerealiseerd winstrecht teruggekochte VOV-woningen (fiscaal)	28	
Afschrijvingen (commercieel)	332	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (commercieel)	45.808	
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	171	
Verbeteringen (fiscaal i.p.v. onderhoud)	169	
Niet aftrekbaar deel algemene kosten	18	
Fiscaal niet aftrekbaar rente (earningsstrippingregeling)	2.658	
Geactiveerde rente (fiscaal)	39	
		49.940
Fiscaal resultaat voor belastingen 2022		8.002
Te verrekenen verliezen		-
<b>Belastbaar bedrag 2022</b>		<b>8.002</b>

Het wettelijk belastingtarief in het boekjaar bedraagt 25,8% (2021: 25%).

De effectieve belastingdruk in 2022 bedraagt 7,2% (2021: 0%).

## Nadere toelichting

Het belastbaar resultaat 2022 leidt tot een betalingsverplichting van (afgerond) € 2.022.000. Dat is hoger dan de voorlopige aanslag van € 1.095.000 die in april 2022 is betaald. Het verschil van € 927.000 is als schuld aan de belastingdienst gesaldeerd met de vorderingen uit hoofde van te hoog betaalde voorlopige aanslagen over 2020 en 2021 (totaal € 4.467.000) en opgenomen onder de overlopende activa (per saldo € 3.540.000).

## Belastinglatenties (bedragen x € 1.000)

Recapitulatie latenties	Commerciële waarde	Fiscale waarde	Actieve latentie (nominaal)	Passieve latentie (nominaal)	Jaarrekening: FVA (CW)	Jaarrekening: kortlopende vordering (CW)	Jaarrekening: voorziening latente belastingen (CW)
	31-12-22	31-12-22					
<i>Voorwaartse verliescompensatie</i>							
Compensabele verliezen	-	-	-	-	-	-	-
<i>Verrekenbare tijdelijke verschillen</i>							
Door te exploiteren bezit	1.113.627	962.014	-	151.613	-	-	-
Ongerealiseerd verlies VOV	-	494	127	-	96	25	-
Waardering ontwikkelingsprojecten	2.134	3.112	253	-	75	168	-
Agio leningenportefeuille	-	963	249	-	185	43	-
Voorziening groot onderhoud	-	18.858	-	4.865	-	-	4.406
<b>Totaal</b>					<b>356</b>	<b>236</b>	<b>4.406</b>

Sinds 2019 is de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie hoger dan de fiscale waarde. Voor het totale verschil zou bij waardering op nominale waarde een passieve latentie gevormd moeten worden. Bij waardering tegen contante waarde tendeert deze voorziening echter naar nihil omdat het afwikkelmoment oneindig ver in de tijd vooruit ligt. De latentie voor het verschil tussen commerciële en fiscale waarde van het door te exploiteren bezit is daarom in de jaarrekening 2022 niet verwerkt.

## Verliesverrekening

In 2022 is met de belastingdienst overeenstemming bereikt over de wijze waarop in de aangifte 2018 moet worden omgegaan met de afwaardering van woningen bestemd voor sloop. Ook is met de belastingdienst overeenstemming bereikt over de tekst van een Vaststellingsovereenkomst Voorziening Groot Onderhoud (VSO VZGO). In de VSO VZGO is het niveau bepaald waarop de in de aangifte 2018 getroffen voorziening Groot



Onderhoud ultimo 2020 wordt bevroren in afwachting van jurisprudentie door de Hoge Raad hoe in de sector moet worden omgegaan met de voorziening. Met deze beide overeenstemmingen is de aanslag over 2018 definitief vastgesteld op een negatief belastbaar resultaat van € 22,2 miljoen (verlies). De aangiften 2019 tot en met 2021 zijn geactualiseerd en zullen op basis van de nieuwe uitgangpunten (hernieuwd) ingediend worden.

Het verlies over 2018 is voor € 11,4 miljoen verrekend met het positief belastbaar resultaat 2017. Het daarna nog resterende verrekenbare verlies is verrekend met de positieve belastbare resultaten over 2019, 2020 en 2021 (resp. € 1,8 miljoen, € 8,4 miljoen en 5,3 miljoen). Voor 2019 en 2020 is het belastbaar resultaat na verliesverrekening daar mee nihil. Voor 2021 resteert na verliesverrekening een belastbaar bedrag van € 4,7 miljoen en een te betalen vpb-bedrag van € 1,2 miljoen. Verrekening met de betaalde voorlopige aanslagen over 2020 (€ 4,3 miljoen) en de betaalde voorlopige aanslagen over 2021 (€ 1,3 miljoen) maakt dat een vordering op de belastingdienst ontstaat van € 4,4 miljoen. Deze vordering is opgenomen onder de post transitoria. Ultimo 2021 is geen bedrag voor verliesverrekening meer beschikbaar.

## Ultimo 2022 beschikbaar voor verliesverrekening

Er is geen sprake van beschikbare compensabele verliezen per 31 december 2022.

## 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 2022 per saldo € 152,5 miljoen (2021: € 200,5 miljoen). Het wordt zeer waarschijnlijk geacht dat (door gebruikmaking van fiscale faciliteiten zoals de herinvesteringsreserve) in de toekomst als gevolg van het beleidsvoornemen om woningen te blijven verhuren, geen fiscale afwikkeling van dit verschil zal plaatsvinden gedurende de looptijd van het actief omdat het fiscale afwikkelmoment in continuïteit doorschuift naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee oneindig ver in de toekomst te liggen. Bij waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil.
- De fiscaal ongerealiseerde verliezen en verleende kortingen vanuit in het verleden gedane Verkopen onder Voorwaarden (VOV) zijn geactiveerd op de fiscale balans. Bij terug- en doorverkoop leiden deze tot een lagere boekwinst dan commercieel en daarmee vormen ze een tijdelijk verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering.  
Deze tijdelijke verschillen zijn tot waardering gebracht voor zover ze binnen een periode van 5 jaar naar verwachting gerealiseerd zullen worden.
- Voor Vastgoed in ontwikkeling is ook sprake van een tijdelijk verschil tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en de fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt ultimo 2022 per saldo € 1,0 miljoen (2021: € 1,0 miljoen). Voor dit bedrag is een actieve latentie gevormd. Aangenomen wordt daarbij dat realisatie binnen de forecastperiode van 5 jaar zal plaatsvinden.
- De beschouwingsperiode ten aanzien van het agio op de leningen betreft de totale looptijd van de portefeuille ten tijde van de fiscale openingsbalans (1-1-2008).
- Bij de voorziening groot onderhoud is sprake van een tijdelijk verschil doordat er wordt gekeken naar het toekomstig onderhoud dat binnen de komende 10 jaar plaatsvindt. Gevolg is dat enerzijds de onderhoudsvoorziening stabiel blijft, maar anderzijds dat de onderhoudsvoorziening in jaar 11 op volledig andere onderhoudsuitgaven/-projecten ziet dan ten tijde van de start van de onderhoudsvoorziening in jaar 1.

## 6. Toelichting op de balans

### Activa (bedragen x € 1000)

#### Vaste activa

#### Vastgoedbeleggingen

	2022	2021
01 DAEB vastgoed in exploitatie	1.045.872	1.078.890
02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	67.755	70.559
03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.101	40.889
04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.521	1.054
<b>Totaal</b>	<b>1.160.249</b>	<b>1.191.392</b>

Het verloop van deze posten in 2022 is als volgt:

## 1. DAEB vastgoed in exploitatie

	2022	2021
Historische kostprijs	459.148	446.339
Som van herwaardering	627.153	502.439
Som van vermindering	-7.411	-12.003
<b>Boekwaarde in verhuurde staat per 1 januari</b>	<b>1.078.890</b>	<b>936.775</b>
<b>Mutaties in boekjaar:</b>		
Opgeleverde eenheden	6.738	1.860
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-178	-
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-1.316	-
Subtotaal	5.244	1.860
Aangekochte eenheden	163	1.275
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-78	-494
Subtotaal	85	781
Renovatie	2.596	7.209
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-	-396
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-48	-2.731
Subtotaal	2.548	4.082
Investerings	2.362	1.908
Verkoop	-150	-422
Herclassificatie	-2.166	-941
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-40.941	134.846
Totaal mutaties	<b>-33.018</b>	<b>142.114</b>
Historische kostprijs	470.184	459.148
Herwaardering	575.688	619.742
<b>Boekwaarde in verhuurde staat per 31 december</b>	<b>1.045.872</b>	<b>1.078.890</b>

De post opgeleverde eenheden heeft betrekking op de projecten Dilleveld (3), Drempt (24) en Oosseldstraat (1).

In 2022 is 1 woning aangekocht en 1 woning is zonder korting verkocht.

De post renovatie heeft betrekking op de investeringscomponent binnen de (afgeronde) grootschalige renovatieprojecten, Overstegen fase 3, Amphionstraat 32 en Rode Kruisplein.

Deze investeringen zijn slechts voor een beperkt deel in de marktwaarde tot uitdrukking gekomen en als gevolg daarvan heeft een afwaardering ten laste van de daarvoor gevormde voorziening plaatsgevonden.

De investeringen hebben betrekking op de investeringen in het kader van EPA, IPP, rookmelders, 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	2022	2021
Activa overgeheveld van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	167	286
Activa overgeheveld naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.832	-2.121
Activa overgeheveld van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	433
Activa overgeheveld naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-501	-
Activa overgeheveld van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	461
	<b>-2.166</b>	<b>-941</b>

In 2022 is 1 VOV-woningen teruggekocht (2021: 2) deze is vervolgens met een huur lager dan € 763,47 (2021: 752,33) verhuurd.

In 2022 zijn 14 woningen Drempt in verband met sloop uit exploitatie genomen en overgeheveld naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In 2022 zijn geen woningen (2021: 3) overgeheveld van niet-DAEB naar DAEB.

In 2022 is Tirol 77 overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB.

## 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2022	2021
Historische kostprijs	46.320	47.666
Som van herwaardering	26.910	20.958
Som van vermindering	-2.671	-4.224
<b>Boekwaarde in verhuurde staat per 1 januari</b>	<b>70.559</b>	<b>64.400</b>
<b>Mutaties in boekjaar:</b>		
Investeringen	617	157
Verkoop	-1.020	-1.253
Herclassificatie	501	-461
Overige waardeverandering t.g.v. resp. t.l.v. resultaat	-2.902	7.716
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-2.804</b>	<b>6.159</b>
Historische kostprijs	46.468	46.320
Herwaardering	21.287	24.239
<b>Boekwaarde in verhuurde staat per 31 december</b>	<b>67.755</b>	<b>70.559</b>

In 2022 zijn 3 woningen en 2 BOG panden verkocht.

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

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

Specificatie herclassificatie	2022	2021
Activa overgeheveld naar DAEB vastgoed in exploitatie	-	-461
Activa overgeheveld van DAEB vastgoed in exploitatie	501	-
	<b>501</b>	<b>-461</b>

In 2022 zijn geen woningen (2021: 3) overgeheveld van niet-DAEB naar DAEB.

In 2022 is Tirol 77 overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB.

### Analyse ontwikkeling marktwaarde 2021 – 2022

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 2021 en 31 december 2022 naar de samenstellende delen.

Totaal marktwaarde 31-12-2021:		1.149.449.000
Af: Eenheden uit exploitatie:		-3.333.000
	sub-totaal	1.146.116.000
Methodische wijzigingen (software):		17.441.000
Mutatie in objectgegevens:		7.060.000
Marktontwikkeling:		-63.239.000
Exploitatiebeperking:		-
	sub-totaal	-38.738.000
Bij: Toegevoegde eenheden:		6.249.000
<b>Totaal marktwaarde 31-12-2022:</b>		<b>1.113.627.000</b>
Totaal DAEB:	1.045.872.000	
Totaal niet-DAEB:	67.755.000	
<b>Totaal bezit:</b>	<b>1.113.627.000</b>	

### Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2022 is in totaal € 636.223.000 waarvan € 609.496.000 DAEB en € 26.727.000 Niet-DAEB aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021 € 679.648.000 waarvan € 650.854.000 DAEB en € 28.794.000 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van de ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexwijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie. De bepaling van de beheers- en onderhoudskosten zijn vrijwel geheel in overeenstemming met de consultatie SBR Wonen. Het onderhouds-component in renovatie projecten is meegenomen op basis van de 10 jaarcyclus.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen-vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Er is een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit en bedraagt € 512.841.000. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2022</b>		<b>1.113.627.000</b>
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	86.789.000	
Betaalbaarheid (huren)	-293.236.000	
Kwaliteit (onderhoud)	-281.911.000	
Beheer (beheerskosten)	-24.483.000	
Totaal	-512.841.000	
<b>Beleidswaarde per 31-12-2021</b>		<b>600.786.000</b>

Dit impliceert dat circa 57% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### **Sensitiviteitsanalyse**

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op de beleidswaarde (x €1000)
Disconteringsvoet	0,5% verhogen	-54.800
Disconteringsvoet	0,5% verlagen	64.900
Streefhuur per maand	€ 25 verhogen	33.800
Streefhuur per maand	€ 25 verlagen	-40.500
Lasten onderhoud en lasten beheer per jaar	€ 100 verhogen	-50.000
Lasten onderhoud en lasten beheer per jaar	€ 100 verlagen	50.000

### 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>40.889</b>	<b>33.286</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
Terugkoop koopgarant	-1.021	-1.136
Waardeverandering	2.233	8.739
Subtotaal	1.212	7.603
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>42.101</b>	<b>40.889</b>

Per 31 december 2022 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 190 (2021: 194).

In 2022 is 1 teruggekochte woning in verhuur genomen, 1 teruggekochte woning staat nog in de voorraad en 2 teruggekochte woningen zijn doorverkocht.

#### 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2022	2021
Aanschafwaarde per 1 januari	2.420	3.222
Cumulatieve waardeverandering	-1.366	-1.172
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.054</b>	<b>2.050</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
Investerings	14.565	2.774
Overheveling vanuit DAEB vastgoed in exploitatie	1.832	2.121
Overheveling naar DAEB vastgoed in exploitatie	-	-433
Overheveling naar Vastgoed bestemd voor verkoop	-332	-
Opgeleverde huurwoningen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-6.738	-1.864
Afwaardering ten laste van resultaat	284	-252
Afwaardering ten laste van voorziening	-6.144	-3.132
Overig	-	-210
Subtotaal	3.467	-996
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>4.521</b>	<b>1.054</b>

Overheveling vanuit DAEB vastgoed in exploitatie heeft betrekking op de boekwaarde van 14 gesloopte woningen (Drempt).

Overheveling naar Vastgoed bestemd voor de verkoop heeft betrekking op een perceel grond aan de Kerkstraat te Drempt (betreft kavels van de gesloopte eenheden Kerkstraat 57, 59 en 61).

De opgeleverde eenheden betreffen 24 eenheden in Drempt (fase 1 en 2), 3 eenheden Dilleveld (tijdelijke wooneenheden) en 1 eenheid aan de Oosseldstraat (Woonwagen).

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

#### Verzekeringen

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

#### Zekerheden

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

#### Materiële vaste activa



## 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

	Huisvesting	Automatisering	Inventaris/Vervoer	Totaal
<b>Boekwaarde per 1 januari 2022</b>	<b>2.311</b>	<b>463</b>	<b>143</b>	<b>2.917</b>
<b>Mutaties in boekjaar:</b>				
Investerings	59	73	75	207
Afschrijvingen	-125	-158	-49	-332
<b>Subtotaal</b>	<b>-66</b>	<b>-85</b>	<b>26</b>	<b>-125</b>
Aanschafwaarde	3.634	1.576	414	5.624
Cumulatieve afschrijvingen	-1.389	-1.198	-245	-2.832
<b>Boekwaarde per 31 december 2022</b>	<b>2.245</b>	<b>378</b>	<b>169</b>	<b>2.792</b>

De investering in de rubriek huisvesting heeft te maken met de vernieuwing dakterrassen. De investeringen rubriek automatisering hebben te maken met de aanschaf van hardware en software. De investeringen de rubriek inventaris/vervoer hebben te maken met de aanschaf van een Renault Zoë en een Streetscooter.

## Financiële vaste activa

	31 december 2022	31 december 2021
06 Latente belastingvorderingen	356	402
07 Overige vorderingen	123	117
<b>Totaal</b>	<b>479</b>	<b>519</b>

## 6. Latente belastingvorderingen

	2022	2021
Latente belastingvordering Vpb	356	402

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

## 7. Overige vorderingen

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2022	2021
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>117</b>	<b>176</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
vordering	-	-79
waardeverandering	6	20
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>123</b>	<b>117</b>

De vordering bestaat uit één verkoop 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 2022	31 december 2021
08 Vastgoed bestemd voor verkoop	581	-
09 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.272	1.272
<b>Totaal</b>	<b>1.853</b>	<b>1.272</b>

### 8. Vastgoed bestemd voor verkoop

	31 december 2022	31 december 2021
Terugkoop - 1 woning (2021:0)	249	-
Overig - 1 perceel (2021:0)	332	-
<b>Totaal</b>	<b>581</b>	<b>-</b>

Eind 2022 staat er 1 woning in voorraad. Deze eenheid is eind 2022 teruggekocht en wordt in 2023 doorverkocht. Daarnaast staat eind 2022 1 perceel grond aan de Kerkstraat te Drempt (kavels van de gesloopte eenheden Kerkstraat 57, 59 en 61) in voorraad. Dit perceel zal naar verwachting in 2023 worden verkocht.

### 9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31 december 2022	31 december 2021
Grondposities	1.511	1.511
Subtotaal	1.511	1.511
Af:		
Van voorziening onrendabele investeringen	-239	-239
<b>Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</b>	<b>1.272</b>	<b>1.272</b>

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

	2022	2021
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>1.511</b>	<b>1.576</b>
<b>Mutaties in boekjaar:</b>		
Boekwaarde verkopen	-	-65
Subtotaal	-	-65
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>1.511</b>	<b>1.511</b>

In 2022 hebben er geen mutaties ten aanzien van de grondposities plaatsgevonden.

## Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2022	31 december 2021
10 Huurdebiteuren	1.084	1.165
11 Latente belastingvorderingen	236	758
12 Overige vorderingen	43	279
13 Overlopende activa	3.676	2.457
<b>Totaal</b>	<b>5.039</b>	<b>4.659</b>

## 10. Huurdebiteuren

	31 december 2022	31 december 2021
Huurdebiteuren	1.446	1.553
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-362	-388
<b>Saldo</b>	<b>1.084</b>	<b>1.165</b>

## Specificatie huurdebiteuren

	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>496</b>	<b>950</b>	<b>1.446</b>

## Verloopoverzicht voorziening huurdebiteuren

	Totaal
<b>Saldo per 31 december 2021</b>	<b>388</b>
<b>Mutaties in boekjaar:</b>	
Onttrekking	26
Subtotaal	26
<b>Saldo per 31 december 2022</b>	<b>362</b>

Het saldo van de huurdebiteuren is de totale vordering op (vertrokken) huurders. De huurachterstand per 31 december 2022 van de zittende en vertrokken huurders, uitgedrukt in een percentage van het totaal van de netto huren, bedraagt voor 2022 0,98% (2021 0,98%).

## 11. Latente belastingvorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2022	31 december 2021
Latente belastingvordering Vpb	236	758
<b>Saldo</b>	<b>236</b>	<b>758</b>

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

## 12. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2022	31 december 2021
Overige debiteuren	43	279
<b>Saldo</b>	<b>43</b>	<b>279</b>

## 13. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2022	31 december 2021
Verzekering uitkering	54	15
Vooruitbetaalde bedragen	83	284
Belastingen	3.536	2.153
Diversen	3	5
<b>Saldo</b>	<b>3.676</b>	<b>2.457</b>

## 14. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2022	31 december 2021
Kas	1	1
Banken	367	2.719
<b>Totaal</b>	<b>368</b>	<b>2.720</b>

De kredietfaciliteit bij de huisbankier Rabobank is ultimo 2022 € 4,0 miljoen voor rekening-courant. Ultimo 31-12-2022 is voor € 0,1 miljoen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit. Dit betreft een afgegeven bankgarantie aan de gemeente Doetinchem.

Het rentepercentage is gebaseerd op de 1-mnds euribor met een opslag van 1,30%. De gemiddelde debetrente over 2022 komt hierdoor uit op 1,30%. Jaarlijks ontvangt de kredietverstrekker de beoordeling kredietwaardigheid van het WSW alsmede het borgingsplafond.

## Passiva

## Eigen vermogen

	31 december 2022	31 december 2021
15 Herwaarderingsreserves	679.648	541.147
16 Overige reserves	264.898	257.326
17 Resultaat na belastingen van het boekjaar	-37.825	146.073
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>906.721</b>	<b>944.546</b>

### 15. Herwaarderingsreserves

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

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2022	2021
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>541.147</b>	<b>491.127</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
Verkopen	-429	-1.677
Aankopen	-862	1.238
Sloop	-1.707	-2.424
Overige	322	51
Waardeverandering	141.177	52.831
Saldo mutaties	138.501	50.020
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>679.648</b>	<b>541.147</b>

### 16. Overige reserves

	2022	2021
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>257.326</b>	<b>252.316</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
Herwaarderingsreserve	-138.501	-50.020
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	146.073	55.030
Saldo mutaties	7.572	5.010
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>264.898</b>	<b>257.326</b>

### 17. Resultaat na belasting van het boekjaar

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2022	31 december 2021
Ongerealiseerd naar herwaarderingsreserve	-43.426	138.501
Gerealiseerde overige reserve	5.601	7.572
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>-37.825</b>	<b>146.073</b>

### Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat over 2022 -€ 37.825.000 voor -€ 43.426.000 te onttrekken aan de herwaarderingsreserve en voor € 5.601.000 toe te voegen aan de overige reserve.

### 18. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2022	31 december 2021
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>7.088</b>	<b>9.081</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
Dotaties	3.317	6.170
Onttrekkingen in mindering op vastgoed in exploitatie	-1.364	-2.811
Onttrekkingen in mindering op vastgoed in ontwikkeling	-6.144	-3.155
Vrijval	-188	-2.197
Saldo	-4.379	-1.993
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>2.709</b>	<b>7.088</b>

Voor een toelichting op de dotatie en de vrijval wordt verwezen naar de toelichting op de post 'overige waardeveranderingen' in de resultatenrekening. De onttrekkingen hebben betrekking op de projecten Drempt, Oosseldstraat 9 (Woonwagen), Amphionstraat 32 (transformatie) en Dilleveld.

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

### 19. Voorziening latente belastingverplichtingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2022	31 december 2021
Latente belastingverplichtingen vpb	4.406	-
<b>Saldo</b>	<b>4.406</b>	<b>-</b>

Ultimo boekjaar bedraagt de fiscale onderhoudsvoorziening 18,9 miljoen. De voorziening heeft een horizon van 10 jaar. Voor onttrekkingen de komende 10 in deze voorziening wordt een passieve latentie opgenomen.

## 20. Schulden aan banken

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2022	31 december 2021
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>208.859</b>	<b>202.196</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
Agio (m.b.t. Vestia lening)	-94	4.161
Nieuwe leningen	13.500	13.978
Mutatie flex roll-over	-1.000	-6.000
Aflossingen	-6.317	-5.476
Saldo	6.089	6.663
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>214.948</b>	<b>208.859</b>
Af: naar kortlopende schulden, agio- verplichting komend jaar	-94	-94
Af: naar kortlopende schulden, aflossings- verplichting komend jaar	-3.718	-6.317
<b>Totaal</b>	<b>211.136</b>	<b>202.448</b>

De leningen zijn opgenomen tegen de nominale waarde waarbij rekening is gehouden met een eventuele disagio of agio. De marktwaarde van de leningen is per 31-12-2022 € 191,7 miljoen.

Ultimo 2022 bestaat de leningen portefeuille voor € 204,1 miljoen uit leningen met een vaste rente en voor € 6,8 miljoen uit twee leningen van respectievelijk € 5,9 miljoen met een variabele rente van 1,736% en € 1,4 miljoen met een variabele rente van 1,577%. De rente op de lening met variabele rente wordt bepaald door de 1-maands euribor verhoogd met een vaste opslag van 0,05% en 0,08%.

De aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De opbouw van de leningportefeuille is voor 2 jaar t/m 5 jaar € 27,7 miljoen en langer dan 5 jaar € 180,6 miljoen.

De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 16,7 jaar.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 2,39% (2021 2,37%).

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

Alle leningen zijn voor 100% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek wat inhoudt dat het WSW hypotheek kan leggen op het onderpand wat is ingebracht bij het WSW. Naast het WSW heeft de Rabobank voor een bedrag van € 4,0 miljoen het recht van hypotheek. De kredietfaciliteit bij de Rabobank bedraagt € 4,0 miljoen. De rente en aflossing van alle leningen eind 2022 worden door het WSW gegarandeerd.

## 21. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

	31 december 2022	31 december 2021
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>33.794</b>	<b>30.179</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
Waardeverandering	1.185	4.673
Terugkoop koopgarant	-877	-1.058
Saldo	308	3.615
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>34.102</b>	<b>33.794</b>

Per 31 december 2022 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 190 (2021: 194).

## 22. Overige schulden

	31 december 2022	31 december 2021
1. Waarborgsommen	85	84
2. Vooruitontvangen subsidies	516	-
<b>Totaal</b>	<b>601</b>	<b>84</b>

Deze post is als volgt samengesteld:

### 1. Waarborgsommen

	31 december 2022	31 december 2021
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>84</b>	<b>87</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
Toegevoegd	7	10
Uitbetaald	6	13
Saldo	1	-3
<b>Totaal</b>	<b>85</b>	<b>84</b>

### 2. Vooruitontvangen subsidies

	31 december 2022	31 december 2021
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Mutaties in het boekjaar:	516	-
<b>Totaal</b>	<b>516</b>	<b>-</b>

Dit betreft de vooruit ontvangen subsidie in het kader van de regeling Investeringsimpuls Verduurzaming Sociale Huurwoningen. Het betreft een voorschot van 80% van de verleende subsidie. De projecten die betrekking hebben op deze subsidie worden naar verwachting in 2024 opgeleverd.



## Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2022	31 december 2021
23 Schulden aan banken	3.812	6.411
24 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	802	3.315
25 Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.893	1.602
26 Overlopende passiva	4.598	4.191
<b>Totaal</b>	<b>11.105</b>	<b>15.519</b>

### 23. Schulden aan banken

	31 december 2022	31 december 2021
Aflossingsverplichting komend jaar	3.718	6.317
Vrijval Agio komend jaar	94	94
<b>Totaal</b>	<b>3.812</b>	<b>6.411</b>

### 24. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31 december 2022	31 december 2021
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	802	3.315
<b>Totaal</b>	<b>802</b>	<b>3.315</b>

### 25. Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31 december 2022	31 december 2021
Af te dragen BTW	1.679	1.365
Loonheffing	87	117
Pensioenen	69	69
Sociale lasten	58	51
<b>Totaal</b>	<b>1.893</b>	<b>1.602</b>

## 26. Overlopende passiva

	31 december 2022	31 december 2021
Te verrekenen service- en stookkosten	653	545
Nog te betalen bedragen	529	173
Personeelsvereniging	38	39
Vooruitontvangen subsidie	-	115
Niet vervallen rente	2.413	2.350
Vooruitontvangen huur	533	515
Reservering vakantierechten en overuren	281	320
Reservering Glasfonds	151	123
Diversen	-	11
<b>Totaal</b>	<b>4.598</b>	<b>4.191</b>

### 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 treasurywetboek.

## Liquiditeitsrisico

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

## Niet in de balans opgenomen informatie

In 2022 zijn opdrachten verstrekt inzake investeringen die op 31 december 2022 nog niet geheel waren uitgevoerd en dus slechts ten dele gefactureerd en in 2022 verantwoord. De resterende verplichting op 31 december 2022 uit hoofde van deze opdrachten bedraagt circa € 21,6 miljoen waarvan € 18,5 miljoen een looptijd heeft van maximaal 1 jaar en € 3,1 miljoen een looptijd heeft van 2 tot 5 jaar. De verplichtingen ultimo 2022 zijn met name de projecten Drempt, Wijnbergen fase 6, Beethovenlaan en Spoorzone.

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

Jubileumuitkering bedragen x € 1,-	
2023 t/m 2027	58.683
2028 t/m 2032	47.110
2033 t/m 2037	37.530
Na 2038	45.226

## Nederlandse pensioenregeling

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

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2022 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad eind december 2022 bedroeg 129,0% (2021: 126%).

Eind 2019 had SPW niet de beschikking over de vereiste dekkingsgraad van ongeveer 126,6%. En daarom is in maart 2020 een nieuw herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB). Op basis van de situatie eind 2019 verwacht SPW binnen de gestelde termijn van 10 jaar weer te beschikken over de wettelijk vereiste beleidsdekkingsgraad. Herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement. In het herstelplan 2020 zijn geen verlagingen van pensioenaanspraken nodig. Eind 2022 voldoet SPW wel aan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%.

Sité heeft de verplichting van het loopbaanontwikkelingsbudget niet als verplichting in de balans opgenomen. Sité beschouwt het loopbaanontwikkelingsbudget als een onderdeel van de normale jaarlijkse personeelslasten. En daarbij is het financieel belang minimaal. Over de afgelopen 5 jaar is het gemiddelde circa € 9 duizend per jaar.

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

De gecommitteerde obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom (2,6% van de geborgde schuldpositie) waarop in beginsel niet getrokken wordt. Het WSW doet alleen een beroep op dit gecommitteerde obligo wanneer dat noodzakelijk is om zo middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De maximale hoofdsom van de obligolening van Sité bedraagt ultimo 2022 € 5,4 miljoen (2021 € 5,3 miljoen). In 2022 is er geen trekking geweest waardoor de lening op 31 december 2022 nihil is.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar (circa € 0,71 miljoen). Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en in welke mate inning van jaarlijks obligo benodigd is.

Sité heeft ultimo 2022 geen inkoop- en leaseverplichtingen.

## 7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

### Netto Resultaat Exploitatie Vastgoedportefeuille ( x € 1000)

#### 27. Huuropbrengsten

	2022	2021
Te ontvangen huur	55.642	55.017
Af: huurderiving wegens leegstand	-502	-503
<b>Totaal</b>	<b>55.140</b>	<b>54.514</b>

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

De totale huurderiving bedroeg 0,98% (2021 = 0,91%) van de te ontvangen huur.

#### 28. Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Servicecontracten	3.071	3.071
Af: derving servicecontracten wegens leegstand	-93	-74
<b>Totaal</b>	<b>2.978</b>	<b>2.997</b>

#### 29. Lasten servicecontracten

	2022	2021
Lasten servicecontracten	3.148	3.163
Toegerekende lasten servicecontracten	198	198
<b>Totaal</b>	<b>3.346</b>	<b>3.361</b>

#### 30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	566	519
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.047	4.499
<b>Totaal</b>	<b>4.613</b>	<b>5.018</b>

### 31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Regulier onderhoud	15.967	11.547
Onderhoud vanuit renovatieprojecten	7.968	11.897
Toegerekende onderhoudsactiviteiten	2.815	2.749
<b>Totaal</b>	<b>26.750</b>	<b>26.193</b>

### 32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Belastingen	1.902	1.897
Verzekeringen	398	406
Heffingen overheid	3.495	5.661
<b>Totaal</b>	<b>5.795</b>	<b>7.964</b>

De post Heffingen overheid bestaat uit de verhuurderheffing.

### Netto Resultaat Verkocht Vastgoed in Ontwikkeling ( x € 1.000)

#### 33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2022	2021
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	64
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>64</b>

#### 34. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2022	2021
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	65
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>65</b>

### Netto Gerealiseerd Resultaat Verkoop Vastgoedportefeuille ( x € 1.000)

#### 35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.292	3.903
<b>Totaal</b>	<b>2.292</b>	<b>3.903</b>

De verkoopopbrengst bestaat in 2022 uit 4 woningen uit exploitatie, 2 eenheden bedrijfsonroerend goed, 1 stukje grond nabij de IJsselstraat 20 en Nemahoweg 1 Doetinchem en 4 terugkoop vanuit koopgarant waarvan er 2 doorverkocht zijn.

### 36. Toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	57	140
<b>Totaal</b>	<b>57</b>	<b>140</b>

### 37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.775	2.694
<b>Totaal</b>	<b>1.775</b>	<b>2.694</b>

De boekwaarde bestaat in 2022 uit 4 woningen uit exploitatie, 2 eenheden bedrijfsonroerend goed en 4 terugkoop vanuit koopgarant waarvan er 2 doorverkocht zijn.

### Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille ( x € 1.000)

#### 38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)

	2022	2021
1. Dotatie voorziening verlieslatende contracten	-3.317	-6.170
2. Vrijval voorziening verlieslatende contracten	188	2.197
3. Verlieslatende contracten aankoop	-78	-494
4. Afwaardering renovaties	-	-396
5. Verlieslatende contracten nieuwbouw	106	-252
<b>Totaal</b>	<b>-3.101</b>	<b>5.115</b>

1. De dotatie aan de voorziening heeft betrekking op de actualisatie van de voorzieningen voor Bloemenbuurt Spoorzone, Beethovenlaan, Wijnbergen fase 6

2. De vrijval heeft onder andere betrekking op de voorziening voor de projecten Drempt, Amphionstraat 32 (transformatie) en Dilleveld.

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.

5. De verlieslatende contracten nieuwbouw heeft betrekking op Drempt en de Woonwagen Oosseldstraat 9.

#### 39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.844	142.642
<b>Totaal</b>	<b>-43.844</b>	<b>142.642</b>



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

#### 40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2022	2021
Waardemutatie vastgoedportefeuille VOV	2.232	8.739
Waardemutatie verplichting VOV	-1.188	-4.669
<b>Totaal</b>	<b>1.044</b>	<b>4.071</b>

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

### Netto Resultaat Overige Activiteiten (x € 1.000)

#### 41. Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Vergoedingen administratie en transacties	174	165
<b>Totaal</b>	<b>174</b>	<b>165</b>

#### 42. Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Resultaat terugkoop	-	271
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>271</b>

#### 43. Overige organisatiekosten

	2022	2021
Algemene kosten	425	352
Kosten Raad van Commissarissen (incl. bezoldiging)	115	99
Heffingen overheid	158	4.328
Toegerekende overige organisatiekosten	1.145	1.137
<b>Totaal</b>	<b>1.843</b>	<b>5.916</b>

#### 44. Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Leefbaarheid	211	248
Toegerekende kosten leefbaarheid	738	475
<b>Totaal</b>	<b>949</b>	<b>723</b>

## Saldo Financiële Baten en Lasten (x € 1.000)

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

	2022	2021
Vordering sociale koop	6	13
<b>Totaal</b>	<b>6</b>	<b>13</b>

### 46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Vrijval Agio Vestia lening	94	-
<b>Totaal</b>	<b>94</b>	<b>-</b>

### 47. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
<b>Langlopende schulden</b>		
Rente leningen kredietinstellingen	4.943	5.000
<b>Kortlopende schulden</b>		
Rente rekening-courant	8	12
<b>Totaal</b>	<b>4.951</b>	<b>5.012</b>

### 48. Belastingen

	2022	2021
Vennootschapsbelasting:		
Vorming latenties	-4.399	536
Aanwending Latenties	-575	-48
Winstbelasting	-2.022	-1.343
Winstbelasting voorgaande jaren	4.467	1.031
<b>Totaal</b>	<b>-2.529</b>	<b>176</b>

### Resultaat

	2022	2021
Resultaat boekjaar	-37.825	146.073
<b>Totaal</b>	<b>-37.825</b>	<b>146.073</b>

## Overzicht totaalresultaat

	2022	2021
Resultaat na belastingen	-37.825	146.073
<b>Totaal resultaat</b>	<b>-37.825</b>	<b>146.073</b>

## Overige toelichtingen (x € 1.000)

### Lonen en salarissen

Deze post is als volgt te specificeren:

	2022	2021
Lonen en salarissen	4.608	4.531
<b>Totaal</b>	<b>4.608</b>	<b>4.531</b>

Sité heeft gemiddeld over 2022 80,61 fte's (over 2021 gemiddeld 81,87 fte's). Eind 2022 zijn er 80,75 fte's die onder de CAO van woningcorporaties vallen (eind 2021 83,23 fte's) Per 1 januari 2022 heeft er een CAO-verhoging van 3,0% plaatsgevonden.

### Sociale lasten en pensioenlasten

	2022	2021
Sociale lasten	733	710
Pensioenlasten	617	602
<b>Totaal</b>	<b>1.350</b>	<b>1.312</b>

### Bezoldiging

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

### Bedrijfslasten

	2022	2021
Afschrijvingen	332	365
Lonen en salarissen	4.608	4.531
Sociale lasten en pensioenen	1.350	1.312
Overige personeelskosten	2.076	1.795
Overige bedrijfslasten	1.951	1.679
<b>Totaal</b>	<b>10.317</b>	<b>9.682</b>

## Verdeling bedrijfslasten naar verschillende activiteiten

	2022	2021
Lasten servicecontracten	198	198
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	4.500	4.527
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.077	2.752
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	88	141
Overige organisatiekosten	1.687	1.588
Leefbaarheid	766	476
<b>Totaal</b>	<b>10.317</b>	<b>9.682</b>

Voor het boekjaar 2022 is het totale honoraria voor BDO Audit & Assurance B.V. € 131 duizend inclusief btw. Het honoraria is te splitsen in de volgende posten:

	Accountant BDO 2022
Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	114
Totale honoraria voor andere controleopdrachten	17
<b>Totaal</b>	<b>131</b>

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

Activa (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	31 december 2022	31 december 2021	31 december 2022	31 december 2021
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.045.872	1.078.890	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	67.755	70.559
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.974	29.497	11.127	11.392
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.521	1.054	-	-
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.081.367</b>	<b>1.109.441</b>	<b>78.882</b>	<b>81.951</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.792	2.917	-	-
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>2.792</b>	<b>2.917</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	75.921	77.223	-	-
Latente belastingvorderingen	185	223	171	179
Overige vorderingen	123	117	-	-
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>76.229</b>	<b>77.563</b>	<b>171</b>	<b>179</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.160.388</b>	<b>1.189.921</b>	<b>79.053</b>	<b>82.130</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	332	-	249	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	1.272	1.272
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>332</b>	<b>-</b>	<b>1.521</b>	<b>1.272</b>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	1.032	1.124	52	41
Latente belastingvorderingen	43	565	193	193
Overige vorderingen	43	279	-	-
Overlopende activa	3.458	2.315	218	142
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>4.576</b>	<b>4.283</b>	<b>463</b>	<b>376</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4.794</b>	<b>3.447</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>4.909</b>	<b>4.284</b>	<b>6.778</b>	<b>5.095</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>1.165.297</b>	<b>1.194.205</b>	<b>85.831</b>	<b>87.225</b>

Passiva ( x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	31 december 2022	31 december 2021	31 december 2022	31 december 2021
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserves	679.648	541.147	28.794	21.080
Overige reserves	264.898	257.326	48.429	45.286
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-37.825	146.073	-1.302	10.857
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>906.721</b>	<b>944.546</b>	<b>75.921</b>	<b>77.223</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.709	7.088	-	-
Latente belastingverplichtingen	4.142	-	264	-
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>6.851</b>	<b>7.088</b>	<b>264</b>	<b>-</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan banken	211.136	202.448	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.605	23.926	9.497	9.868
Overige schulden	523	7	78	77
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>236.264</b>	<b>226.381</b>	<b>9.575</b>	<b>9.945</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan banken	8.239	7.139	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	802	3.315	-	-
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.893	1.602	-	-
Overlopende passiva	4.527	4.134	71	57
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>15.461</b>	<b>16.190</b>	<b>71</b>	<b>57</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>1.165.297</b>	<b>1.194.205</b>	<b>85.831</b>	<b>87.225</b>

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

Winst- en Verliesrekening (x € 1000)	DAEB		niet-DAEB	
	2022	2021	2022	2021
Huuropbrengsten	51.655	51.085	3.485	3.429
Opbrengsten servicecontracten	2.863	2.886	115	111
Lasten servicecontracten	3.216	3.250	130	111
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.315	4.703	298	315
Lasten onderhoudsactiviteiten	25.036	25.246	1.714	947
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.530	7.640	265	324
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>16.421</b>	<b>13.132</b>	<b>1.193</b>	<b>1.843</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	64
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	65
<b>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	712	1.015	2.081	3.408
Toegerekende organisatiekosten	54	132	3	8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	651	591	1.625	2.564
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>7</b>	<b>292</b>	<b>453</b>	<b>836</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.101	-5.138	-	23
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-40.942	134.867	-2.902	7.716
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	822	3.155	222	916
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-43.221</b>	<b>132.884</b>	<b>-2.680</b>	<b>8.655</b>
Opbrengst overige activiteiten	162	107	12	58
Kosten overige activiteiten	-	43	-	228
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>162</b>	<b>64</b>	<b>12</b>	<b>-170</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>1.740</b>	<b>5.819</b>	<b>103</b>	<b>97</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>897</b>	<b>671</b>	<b>52</b>	<b>52</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	6	13	-	-
Rentebaten interne lening	-	126	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	94	-	-	-
Rentelasten interne lening	-	-	-	126
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.951	5.012	-	-
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-4.851</b>	<b>-4.873</b>	<b>-</b>	<b>-126</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>34.119</b>	<b>135.009</b>	<b>-1.177</b>	<b>10.888</b>

Winst- en Verliesrekening (x € 1000)	DAEB		niet-DAEB	
	2022	2021	2022	2021
Belastingen	-2.404	207	-125	-31
Resultaat uit deelnemingen	-1.302	10.857	-	-
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-37.825</b>	<b>146.073</b>	<b>-1.302</b>	<b>10.857</b>



## 8c. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Kasstroomoverzicht ( x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	2022	2021	2022	2021
<b>Geldmiddelen begin boekjaar</b>	<b>-727</b>	<b>-729</b>	<b>3.447</b>	<b>3.146</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	51.949	51.178	3.490	3.471
Vergoedingen	2.394	2.233	119	114
Overige bedrijfsontvangsten	84	69	23	45
Ontvangen interest	-	126	-	-
Saldo ingaande kasstromen	54.427	53.606	3.632	3.630
Betalingen aan werknemers	5.035	5.514	318	351
Onderhoudsuitgaven	23.610	22.541	1.366	779
Overige bedrijfsuitgaven	8.712	7.981	582	533
Betaalde interest	4.888	5.045	-	126
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	137	166	2	1
Verhuurdersheffing	3.379	5.488	116	173
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	214	230	8	24
Vennootschapsbelasting	-995	1.135	-63	72
Saldo uitgaande kasstroom	44.980	48.100	2.329	2.059
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.447</b>	<b>5.506</b>	<b>1.303</b>	<b>1.571</b>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	717	1.002	1.443	2.031
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	13	-	645	1.093
Verkoopontvangsten grond	-	9	-	64
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	730	1.011	2.088	3.188
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	13.454	2.342	-	-
Verbeteruitgaven	5.069	7.865	796	157
Aankoop	308	2.071	501	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	748	739
Sloopuitgaven	1.016	-	-	-
Investerings overig	211	374	-	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	20.058	12.652	2.045	896
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.328	-11.641	43	2.292
Financiële vaste activa				
Ontvangsten overig	-	3.635	-	-

Kasstroomoverzicht ( x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	2022	2021	2022	2021
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	-	3.635	-	-
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-19.328</b>	<b>-8.006</b>	<b>43</b>	<b>2.292</b>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	12.500	16.478	-	-
Saldo ingaande kasstromen	<b>12.500</b>	<b>16.478</b>	-	-
Aflossing geborgde leningen	6.317	13.976	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	3.562
Saldo uitgaande kasstromen	<b>6.317</b>	<b>13.976</b>	-	<b>3.562</b>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>6.183</b>	<b>2.502</b>	<b>-</b>	<b>-3.562</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-3.698</b>	<b>2</b>	<b>1.346</b>	<b>301</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>-4.425</b>	<b>-727</b>	<b>4.794</b>	<b>3.447</b>
Geldmiddelen vanuit schulden aan banken	-4.426	-728	-	-
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	1	1	4.794	3.447

## 9. Bezoldiging topfunctionarissen WNT-Verantwoording 2022

In onderstaande tabel is de bezoldiging van topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2022 en 2021. De WNT is van toepassing op Sité Woondiensten. Het voor Sité Woondiensten toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000,- (Klasse F Woningcorporatie).

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

<b>Gegevens 2022</b>	
bedragen x € 1	
<b>Naam</b>	E. Birkenhäger
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievulling in 2022	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	143.786
Beloningen betaalbaar op termijn	18.775
<b>Subtotaal</b>	<b>162.561</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>162.561</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>	
bedragen x € 1	
<b>Naam</b>	E. Birkenhäger
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievulling in 2021	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	130.723
Beloningen betaalbaar op termijn	18.224
<b>Subtotaal</b>	<b>148.947</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>148.947</b>

De totale bezoldiging voor directeur-bestuurder E. Birkenhäger op grond van de WNT bedraagt:

€ 162.561. De beloning betaalbaar op termijn (pensioen) is alleen het werkgeversdeel.

Conform de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen is Sité ingedeeld in F met een maximale bezoldiging van € 181.000. 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 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

### **Bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen**

In onderstaande tabel is de bezoldiging van Toezichthoudende topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2022 en 2021.

## 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2022</b>						
bedragen x € 1						
<b>Naam</b>	<b>E.C.M. de Jaeger</b>	<b>J.S.M. Hendriksen</b>	<b>S.W. Koster</b>	<b>A.M.J. van Atteveld</b>	<b>J. Sundaram</b>	
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	<b>21.720</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
<b>Gegevens 2021</b>						
bedragen x € 1						
<b>Naam</b>	<b>E.C.M. de Jaeger</b>	<b>J.S.M. Hendriksen</b>	<b>S.W. Koster</b>	<b>A.M.J. van Atteveld</b>	<b>J. Sundaran</b>	<b>E.C.M. de Jaeger</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	04/03 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	18/05 t/m 31/12	01/01 t/m 03/03
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	<b>16.766</b>	<b>13.550</b>	<b>13.550</b>	<b>13.550</b>	<b>8.560</b>	<b>2.331</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.791	17.500	17.500	17.500	10.932	2.973

De uitgekeerde honorering in 2022 voor de Raad van Commissarissen 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 26 mei 2023 het jaarverslag 2022 vastgesteld.

Doetinchem,

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

# 11. Overige gegevens

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Sité Woondiensten te Doetinchem gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Sité Woondiensten op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

#### De basis van ons oordeel

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

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

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

### B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

#### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 20.480.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.050.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.024.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 53.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

## **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur van Stichting Sité Woondiensten heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 7 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

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



verslaggevingsstelsel Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

## Controleaanpak frauderisico's

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

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

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

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Sité Woondiensten en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten.

Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Sité Woondiensten alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

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

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

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## **De kernpunten van onze controle**

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

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

<b>WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE</b>	<b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b>
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1.113.627.000 wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Sité Woondiensten.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Sité Woondiensten waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 86-91 van de jaarrekening.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Sité Woondiensten externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p> <p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b></p> <p>Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2022, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.</p> <p>Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b></p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Sité Woondiensten aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p><b>Controle output</b></p> <p>Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarden gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door <b>Stichting Sité Woondiensten</b> toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.</p>

waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

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

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

#### ***Observaties***

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

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 109 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Sité Woondiensten gebaseerd op de Aw/MSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;</li> <li>Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b></p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Benoeming**

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

### **Geen verboden diensten**

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



## **E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Enschede, 26 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. JJ. Herst RA

## **Statutaire resultaatbestemming**

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

## 12. Kengetallen

Kengetallen over de vijf jaar ultimo boekjaar

Omschrijving	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden in exploitatie *					
Woningen	8.008	7.994	8.010	7.821	7.834
Garages	526	526	526	526	526
Overige verhuureenheden	432	436	450	449	449
<b>Totaal VHE in eigendom</b>	<b>8.966</b>	<b>8.956</b>	<b>8.986</b>	<b>8.796</b>	<b>8.809</b>
Aantal woningen naar prijsklasse					
Bereikbaar	7.113	7.473	7.086	7.017	7.054
Niet bereikbaar (2022 > € 678,66)	895	521	924	804	780
Prijs-/kwaliteitsverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS	153,5	153,5	153,8	153,0	151,1
Gemiddelde netto huurprijs	€ 571,42	€ 555,63	€ 556,03	€ 540,54	€ 525,88
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad %	7%	7%	8%	8%	8%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,98%	0,98%	1,08%	1,06%	1,16%
Huurderving in % jaarhuur	0,98%	0,91%	0,88%	0,64%	0,68%
Financiële continuïteit	2022	2021	2020	2019	2018
Solvabiliteit o.b.v marktwaarde	77,45%	78,48%	76,23%	77,04%	76,37%
Solvabiliteit o.b.v beleidswaarde	59,87%	58,16%	54,86%	59,98%	
Liquiditeit	0,65%	0,56%	0,58%	0,55%	0,28%
Rentabiliteit eigen vermogen	-4,17%	15,46%	6,89%	7,11%	7,81%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,15%	2,23%	2,33%	2,80%	3,16%
Rentabiliteit totaal vermogen	-2,81%	12,55%	5,74%	6,03%	6,61%
Renteresultaat in % eigen vermogen	-0,54%	-0,53%	-0,64%	-0,72%	-0,83%
Vrije ruimte per woning	€ 112.300	€ 118.934	€ 100.588	€ 96.432	€ 90.209
Externe financiering per woning	€ 26.334	€ 26.401	€ 25.507	€ 23.123	€ 21.589
Cash flow per woning	€ 1.050	€ 612	€ 1.400	€ 786	€ -326
Rentedekkingsratio (ICR)	3,20	2,40	2,80	1,91	0,66
Loan to Value o.b.v. marktwaarde	19%	18%	20%	19%	22%
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	35%	37%	40%	38%	
Dekkingsratio	17%	21%	25%	24%	
Balans, winst- en verliesrekening	2022	2021	2020	2019	2018
Eigen vermogen per woning	€ 113.227	€ 119.397	€ 100.728	€ 96.077	€ 89.315
Overige voorzieningen per woning	€ 338	€ 896	€ 1.143	€ 430	€ 477
Jaarresultaat per woning	€ -4.723	€ 18.465	€ 6.942	€ 6.829	€ 699
Formatieplaatsen	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal formatieplaatsen **	80,75	83,23	83,50	83,82	87,34

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

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





# Stichting Sité Woondiensten

## Algemeen

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

## Statutaire naam

Stichting Sité Woondiensten

## Aantal verhuureenheden

8.966 verhuureenheden

## Adres

Hofstraat 47, 7001 JD Doetinchem

## Postadres

Postbus 172  
7000 AD Doetinchem

## Algemeen telefoonnummer

(0314) 37 20 00

## Algemeen e-mailadres

site@swd.nl

## Website

www.swd.nl

## Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 09055552