

JAARSTUKKEN 2018
SITE WOONDIENSTEN

DOETINCHEM, 20 MAART 2019

STICHTING SITÉ WOONDIENSTEN

- **ALGEMEEN**

Stichting Sité Woondiensten in Doetinchem is op 9 januari 1998 ontstaan uit een fusie.

De statuten zijn vastgelegd in een notariële akte en de stichting is koninklijk erkend. De stichting is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Arnhem onder nummer 09055542.

- **STATUTAIRE NAAM**

Stichting Sité Woondiensten

- **AANTAL VERHUUREENHEDEN**

7.834 wooneenheden

- **ADRES**

Hofstraat 47, 7001 JD Doetinchem

- **GEMEENTE VAN VESTIGING**

Doetinchem

- **POSTADRES**

Postbus 172

7000 AD Doetinchem

- **ALGEMEEN TELEFOONNUMMER**

0314 - 37 20 00

- **ALGEMEEN EMAILADRES**

site@swd.nl

- **INTERNETADRES**

www.swd.nl

INHOUDSOPGAVE-VOLKSKHUISVESTELIJK JAARVERSLAG 2018

	EEN WOORD VOORAF	4
1	SAMEN LEVEN	5
2	TOEKOMSTGERICHT ZIJN	11
3	JUISTE WONING, GOEDE PRIJS	15
4	SAMEN WERKEN	20
5	FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	34
6	VERSLAG VAN DE ONDERNEMINGSRAAD 2018	43
7	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN 2018	44
8	VASTGOEDBEZIT IN CIJFERS	52
9	BEGRIPPENLIJST	54

INHOUDSOPGAVE JAARREKENING 2018

	ALGEMEEN	62
	INLEIDING	63
1	BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING	64
2	WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018	66
3A	GESCHIEDEN BALANS PER 31-12-2018 VOOR RESULTAATBESTEMMING DAEB EN NIET DAEB	67
3B	WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018 DAEB EN NIET DAEB	69
4	WAARDERINGSGRONDSLAGEN	70
5	TOELICHTING OP DE FISCALE POSITIE	81
6	TOELICHTING OP DE BALANS	84
7	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	98
8	KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DIRECTE METHODE	104
9	BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN EN GEWEZEN TOPFUNCTIONARISSEN	106
10	VASTSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN	109
11	OVERIGE GEGEVENS	110
12	KENGETALLEN	113

EEN WOORD VOORAF

Sité kijkt terug op een enerverend jaar voor wat betreft zowel onze inzet voor het behoud en versterken van een leefbare Achterhoek als de ontwikkelingen binnen onze organisatie.

In de lijn van onze organisatiekoers richten we ons op betaalbare huisvesting en een goede dienstverlening. Met als rode draad dat we zoveel mogelijk aansloten op de vraag van onze huurders, zonder onze financiële continuïteit uit het oog te verliezen. En dat in maximale verbinding met partners.

Vanuit de meerjarenkoers lag onze focus in 2018 bij het aanpakken van overlast, duurzaamheid en Sité als aanspreekbare verhuurder. Dit laatste brengen we werkenderwijs steeds verder. Door altijd aanspreekbaar te zijn om mee te denken stellen we ons kwetsbaar op en proberen daarvan te leren.

In dit jaarverslag blikken we terug op onze inspanningen en resultaten, waarmee we ons met name verantwoorden richting de externe toezichthouders. Daarnaast hebben we de voornaamste prestaties ook dit jaar samengevat in een [filmpje](#).

Het jaarverslag bevat zo nu en dan ook een doorkijkje naar de toekomst. Op hoofdlijnen blijven we fors investeren in het klaar maken van onze woningen voor de toekomst. We hebben de juiste woningen met de goede prijs. Dat is niet zo vanzelfsprekend als het lijkt. Het Rijk vraagt meer en meer geld en uitvoeren van regels van ons. Dat kan betekenen dat we op termijn scherpere keuzes moeten maken. Als tegenhanger hiervan gaan wij onze maatschappelijke impact in beeld brengen en ook alles wat we doen meer uitdragen naar buiten toe.

Sité wil bepalend zijn, lokaal en regionaal. En een beweging op gang helpen brengen. Er is nieuw elan in de regio, we zitten aan tafel en doen ons best om én breed -vanuit leefconcepten- te denken én de belangen van ons en onze collega-corporaties in de regio te behartigen.

Els Birkenhäger
Directeur-bestuurder

1 SAMEN LEVEN

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

PRETTIGE LEEFOMGEVING

Meerdere factoren bepalen of een leefomgeving als prettig wordt ervaren. Onze inzet en die van bewoners en partners rond dit thema was in 2018 gericht op: de aanpak van overlast, behoud en verbeteren van leefbaarheid en de toekomst van de eigen woning.

• OVERLAST

De mate van overlast in ons werkgebied was in 2018 vergelijkbaar met de landelijke toename. We constateren dat het onze medewerkers steeds meer inspanning en tijd kost om hier adequaat mee om te gaan. Bij extreme overlast is samenwerking met andere professionals onontbeerlijk. Voor een succesvolle aanpak van vaak minder extreme vormen zien we ook een rol voor omwonenden.

OVERLAST & WOONFRAUDE 2018	
AANTAL DOSSIERS OVERLAST:	180
AANTAL DOSSIERS HENNEPTEELT:	4
AANTAL DOSSIERS MET VERMOEDEN VAN WOONFRAUDE:	5

Ter toelichting en aanvulling hierop:

- Met [gemeente Doetinchem](#) en [Buurtplein BV](#) handelden we onder de noemer 'Maatwerk wonen' 4 overlastcases af door de overlastveroorzakers passende huisvesting of begeleiding te bieden. In een aantal gevallen constateerden we met onze partners dat we ons naar vermogen hebben ingespannen, maar dat dit niet tot het gewenste resultaat heeft geleid;
- Sinds de invoering van Maatwerk wonen in 2015 namen we 26 cases in behandeling. Evaluerend stelden we met onze partners vast dat er aanvankelijk weinig cases waren, maar dat het aantal toenam naarmate het beleid daarover helderder werd. 12 cases voldeden niet aan de criteria. 7 daarvan hebben we op een andere manier kunnen huisvesten. Eind 2018 waren de overige cases nog in behandeling of stonden ze nog op de wachtlijst;
- Al langere tijd waren er diverse signalen bij Sité, politie en partners in de wijk over overlast die zich rond 3 huishoudens in een flat aan de Beethovenlaan concentreerde. Uit angst durfden omwonenden geen formele klacht bij ons in te dienen. Op initiatief van de politie zetten we 'Buurtsignaal' in. Hiermee proberen we door sturende, mondelinge vragen te achterhalen wat bewoners zelf ervaren rond de overlast en wat hun opvatting is over hun eigen rol en die van anderen om daar iets in te veranderen;
- Ook bewoners van de flats aan de Eduard Schilderinkstraat ervoeren al langere tijd overlast. Met hen hebben we gesproken over mogelijke oorzaken en passende maatregelen. De wens van bewoners om het seniorenlabel te herinvoeren was wat Sité betreft niet de oplossing. Om bij dezelfde adressen herhaling van overlast te voorkomen, hebben we wel besloten daar in geval van mutatie preventieve intakegesprekken te voeren met kandidaat-bewoners;
- In meer algemene zin hebben we ons met de bewoners van de Eduard Schilderinkstraat ook verdiept in het thema 'Samen leven'. Rond items als langer zelfstandig wonen, samen leven met een zorgcomponent, samen leven met een statushouder-component, samen leven zonder overlast ging het erover hoe dit er idealiter uitziet, wat er nodig is om de komende 10 jaar te kunnen blijven wonen en wie daarin welke verantwoordelijkheid heeft. We zetten dit soort gesprekken voort;

- Onze invulling van de landelijke Dag van het Huren sloot aan bij ons speerpunt voor 2018: aanpak van overlast. Tijdens diverse sessies wisselden bewoners, medewerkers van Sité en een vertegenwoordiging van onze deurwaarder en advocaat ervaringen uit. Daarbij kwam met name het belang van goede dossiervorming en de voorlichting daarover naar boven.

- CALAMITEITEN

Helaas moeten we constateren dat in 2018 in maar liefst 3 van onze flats de veiligheid van bewoners en omwonenden in het geding was:

- Door een brand op het dak van 1 van onze flats aan de Caenstraat in Doetinchem moesten alle flatbewoners in maart tijdelijk de flat verlaten. Bewoners van de 3 woningen die tijdelijk onbewoonbaar waren, hebben tijdelijk opvang gevonden bij burens, familie of bekenden. De andere bewoners konden de volgende dag weer in hun woning. Met [Stichting Salvage](#), een landelijke organisatie die namens verzekeraars eerste hulp biedt na brand, hebben we de schoonmaak en het herstel van de flat opgepakt. Noch een onafhankelijk bureau, noch de politie heeft kunnen vaststellen of de brand is veroorzaakt door iets technisch of (ook) door menselijk handelen;
- In 1 van onze appartementen waarin de overlast aan de Beethovenlaan zich concentreerde (zie hierboven) deed zich in april een explosie voor, waarschijnlijk veroorzaakt door zwaar vuurwerk. Zo goed als zeker was er opzet in het spel. Vermoedelijk bestaat er een relatie met de overlast en het Buurtsignaal dat in die periode werd uitgevoerd;
- In december zorgde brand aan de Leerinkstraat in Doetinchem ervoor dat het appartement waar de brand ontstond onbewoonbaar werd en naast- en ondergelegen appartementen tijdelijk moesten worden ontruimd. Vermoedelijk is de brand veroorzaakt door kortsluiting in de hennepkwekerij die in het betreffende appartement werd aangetroffen. De politie heeft de bewoners opgepakt. Conform beleid zegden we de huurovereenkomst met hen op.

- LEEFBAARHEID

Een schone en veilige woning en woonomgeving dragen bij aan prettig wonen. Waar mogelijk laten we de verantwoordelijkheid hiervoor bij de bewoners zelf. Omdat mensen steeds meer geacht worden (langer) zelfstandig te wonen, sprong Sité ook in 2018 bij wanneer zij daar hulp bij nodig hadden. Onze rol varieerde daarbij van loket, facilitator tot doener. Waar mogelijk boden we maatwerk. Enkele voorbeelden:

- De vrijwilligers van Stichting Present hielpen meer dan 100 van onze huurders met het opknappen van de woning, de tuin en andere zaken, met name in en rond om de woning. Naast deze vaak eenmalige inzet coördineert Present ook het toekomstige tuinonderhoud. Sité is erg blij met de inzet van de vrijwilligers, die vaak van grote betekenis voor de huurders is. Daarom hebben we in 2018 besloten de samenwerking met Present met 3 jaar te verlengen. Sité en Present onderzoeken of er meer partijen willen aansluiten;
- We boden ook maatwerk aan de bewoners waarvan de woningen werden gerenoveerd. Om hen tegemoet te komen in de overlast en ook op maat hulp te bieden bij eigen werkzaamheden, kregen zij via de aannemer de beschikking over een virtuele, woninggerelateerde 'knipkaart' ter waarde van € 75. Dit bedrag konden ze via een speciale webshop (de [woonsupportplusmarkt](#)) besteden aan bijvoorbeeld gereedschap of planten. Ook was het mogelijk vrijwilligers van stichting Present te 'huren'. De aannemer zorgde voor de logistiek, Sité voor de financiering;
- Nadat we in 2017 ons verhuur- en mutatieproces en de overlastaanpak 'lean' maakten, was het in 2018 de beurt aan 'schoon-heel-veilig'. Omdat dit een breed begrip is dat door iedereen anders kan worden uitgelegd, was de eerste stap te komen tot een betere definitie. Hiertoe spraken we met bewoners van de Caenstraat als proef over hun beelden en verwachtingen bij deze begrippen;
- Naast een goede woning is ook een eigen, zelfstandig verkregen inkomen belangrijk voor de leefbaarheid van bewoners.

In het kader van SROI ([Social Return of Investment](#)) namen we daarom net als voorgaande jaren in de uitvraag voor de aanbesteding van al onze renovatie- en groot onderhoudsprojecten op dat partijen personen uit (potentieel) kwetsbare groepen, waaronder vanaf 2018 ook statushouders, inzetten of werkervaringsplaatsen bieden bij het vervullen van de opdracht. Het gaat om minimaal 5% van de totale loonsom.

- **BEWONERSPARTICIPATIE OPNIEUW CENTRAAL**

In 2017 startten we met een nieuwe manier om bewoners te betrekken bij de kwaliteitsverbetering van onze woningen. Kenmerkend voor deze aanpak is dat we niet eerst zelf een plan uitwerken en als het ware 'pro forma' ter instemming voorleggen aan de huurders, maar dat we zoveel mogelijk aansluiten op hun belangen. Daarom bespreken we eerst de wensen van de bewoners en komen op basis daarvan samen met hen tot uitwerking van de plannen. Uiteindelijk neemt Sité de beslissing waarin bewonerswensen, technische en financiële aspecten tegen elkaar worden afgezet. In 2018 zetten we deze aanpak voort:

- In 2 vergelijkbare buurten in Drempt pakken we bijna 70 woningen aan. Op voorstel van de Dorpsraad vervangen we 41 seniorenwoningen door levensloopgeschikte woningen. Bewoners hebben enthousiast gereageerd op de plannen die we met een klankbordgroep hebben uitgewerkt. Ook bewoners die willen terugkeren in de nieuwbouw mogen meedenken over de verdere uitwerking;
- In 2017 besloten we conform de wens van de meerderheid van de bewoners voor sloop van de respectievelijk 12 en elf woningen aan de Hofstraat en J.F. Kennedylaan. Bij de uitwerking van de plannen voor de vervangende woningen hebben we het oorspronkelijke ontwerp met kleine eengezinswoningen op verzoek van de bewoners in de klankbordgroep gewijzigd in grotere woningen;
- In 2017 hebben de bewoners van de Nieuweweg, de Themansstraat en de Weustenstraat mede bepaald dat de respectievelijk 14, 30 en 43 woningen behouden blijven en verduurzaamd worden gerenoveerd. We hebben dit samen met hen verder uitgewerkt en in 2018 uitgevoerd. We hebben respect en waardering voor de constructieve houding van met name de bewoners van de Themansstraat, die een soepele uitvoering van de werkzaamheden mogelijk maakte. De werkzaamheden aan de Weustenstraat vroegen veel van de bewoners, onze medewerkers en de aannemers. Dit was voor een aantal bewoners aanleiding de werkzaamheden en het resultaat laag te beoordelen. De bewoners die samen met ons de plannen hadden uitgewerkt, vonden het jammer dat het samen optrekken ophield na de oplevering. Daarom is afgesproken dat zij in 2019 onder de vlag van het Wijknetwerk aan de slag gaan met het opknappen van de achterpaden en straat. Zij maken daarvoor onder meer gebruik van het budget dat Sité niet aan het opleverfeest heeft besteed;
- Met de bewoners van de ruim 230 woningen met 'platte daken' in Overstegen hebben we de uitgangspunten voor de renovatieplannen uitgewerkt tot een concreet plan. Om financiële redenen vindt de uitvoering later plaats;
- Onze onderhoudsplannen voor ruim 90 woningen in Steenderen voldeden niet aan de verwachtingen van de bewoners. Met hun input stelden we de plannen bij. In 2019 leveren we de aangepakte woningen op;
- Na de stagnatie van het bewonerstraject en de uitvoering in 2017 voor de eerste fase van Schöneveld is de vereiste instemming van de bewoners met de plannen afgelopen jaar vlot verkregen, zodat we de renovatiewerkzaamheden konden starten. Het eerste gedeelte is in 2018 opgeleverd, komend jaar wordt de volgende fase uitgevoerd. We zijn ook blij met de bereidheid van 8 andere huishoudens tot sloop van hun woning, zodat we daar voor in de plaats een ander woningtype kunnen neerzetten;
- Tegelijk met de uitvoering van fase 1 vonden de eerste bewonersbijeenkomsten plaats voor de 157 woningen van fases 2 en 3. De eerste reacties op de plannen waren positief. Naar verwachting kunnen we ook deze woningen in 2019 opleveren. Ook daar hopen we op medewerking bij sloop en nieuwbouw van een aantal woningen;
- Op verzoek van huurders en [bewonersvereniging Siverder](#) stelden we de prijs van zowel het elektraverbruik als de aanlegkosten van scootmobielstallingen bij seniorencomplexen naar beneden bij;

- Bij de seniorencomplexen aan de Atjehstraat en Hofstraat was er geen stallingsmogelijkheid voor scootmobielen, terwijl meerdere bewoners -mede op advies van WMO- zijn aangewezen op een scootmobiel. Samen met de klankbordgroepen van beide complexen kozen we voor buitenstallingen. Zowel de locatie als het ontwerp is in overleg met de bewoners bepaald;
- Medio 2016 vroegen bewoners van het Van Zadelhoffplein en een aantal nabij gelegen straten ons schuren te plaatsen wegens gebrek aan bergruimte. Sité daagde hen uit zelf met een haalbaar plan te komen en faciliteerde hen om dit te kunnen realiseren. Met de benodigde vergunningen op zak startten de werkzaamheden afgelopen najaar en werden de schuren, die eigendom worden van Sité, nog voor de kerst opgeleverd aan de trotse bewoners die hier hard aan gewerkt hebben;
- Onder de noemer 'Klaar die klus' probeerden we onze huurders in 2017 bewuster te maken van zowel hun eigen verantwoordelijkheid voor het opknappen van hun woning als de mogelijkheden om daar bij geholpen te worden door de inzet van de Present-vrijwilligers of het Servicefonds van Sité. Wat betreft dit laatste bleek het overgrote deel van onze huurders weliswaar lid te zijn van het Servicefonds, maar onvoldoende te weten wat dat inhoudt. Om dit te veranderen informeerden we bewoners eind 2018 onder de noemer 'Wie klaart de klus?' op diverse manieren over het Servicefonds. De campagne 'Klaar die klus' werd daarmee definitief afgerond;
- In het overleg tussen Sité en de ouderenbonden ging het rond de toename van personen met verward gedrag onder meer over de behoefte aan een direct aanspreekpunt, de rol van Sité en Buurtplein BV en hoe te handelen als omwonenden. Daarnaast is het als particulier kunnen overnemen van voormalige Vestia-woningen aan de orde gekomen, evenals de sloopkosten van leegstaand particulier koopbezit, het opwekken van zonne-energie voor de algemene verlichting in appartementencomplexen en de mogelijkheden voor hofje-achtig wonen.

WONEN MET ZORG

Sité zet zich extra in voor mensen die niet in staat zijn zelfstandig een passende woning te vinden. Het Rijk gaat er van uit dat zij in de reguliere woonomgeving worden gehuisvest. In de praktijk zijn ze grotendeels aangewezen op een corporatiewoning. De toename van het aantal mensen met een zorg- of hulpvraag dat een beroep op ons doet, zette in 2018 door.

• HUISVESTEN DOOR EN MET ZORGPARTIJEN

In principe stellen we maximaal 20% van onze vrijkomende woningen beschikbaar voor het rechtstreeks of via instanties, bemiddeling of bijzondere toewijzing huisvesten van personen die zich niet zelfstandig kunnen redden op de woningmarkt. Dit is inclusief het aantal door ons beschikbaar gestelde convenantwoningen voor diverse partijen. In het kader van de scheiding van wonen en zorg hebben we met diverse partijen nieuwe huisvestingsconcepten ontwikkeld waarin zij de zorg bieden. Ook voor groepen met andere behoeften hebben we in 2018 huisvesting kunnen bieden dan wel voorbereiden.

TOEWIJZING VIA BEMIDDELING 2018 (IN AANTALLEN WONINGEN)	AANTAL
BIJZONDERE TOEWIJZING DOOR SITÉ:	31 (WAARVAN 1 CALAMITEIT) (5%)
HERSTRUCTURERING	13 (2%)
LID VAN INSTANTIE_EXCLUSIEF STATUSHOUDERS:	24 (4%)
STATUSHOUDERS, WAARVAN IN:	13 (2%)
o GEMEENTE BRONCKHORST:	1
o GEMEENTE DOETINCHEM:	12
SOCIALE URGENTIE:	19 (3%)
WMO (INCLUSIEF CIZ-INDICATIE, MEDISCHE URGENTIE):	22 (3%)
BEMIDDELING INSTANTIE / INTRAMURAAL:	2 (0.3%)
TOTAAL ¹	124 (19%)

Ter aanvulling en toelichting:

- o Met een percentage van 19% in 2018 bleven we binnen onze norm van 20% en konden we voldoen aan de vraag van contractpartners. De afspraken met hen ontwikkelden we in 2018 van meer eenzijdige afspraken naar wederzijdse afspraken in samenwerkingsovereenkomsten met de belangrijkste zorgpartijen. Doel hiervan was op basis van heldere afspraken over verantwoordelijkheden, bijvoorbeeld inzake overlast, te komen tot het succesvol zelfstandig wonen. Het resultaat was dat Sité zo'n 125 wooneenheden voor hun cliënten beschikbaar stelde. Wel was de druk van de sloopwoningen binnen de 19% merkbaar;
- o Gemeente Doetinchem konden we helpen om haar taakstelling voor het huisvesten van statushouders te realiseren. In de gemeente Bronckhorst was slechts een beperkt aantal woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders, daarom heeft de gemeente haar taakstelling daar niet gehaald;
- o Drie Doetinchemse woningzoekenden met een WMO-indicatie namen hun intrek in de daarvoor bestemde nieuwbouw in het Lookwartier en het Saronix-terrein;
- o Sinds het najaar 2018 huurt Estinea 20 van onze nieuwbouwapartementen op het Saronix-terrein. 18 daarvan worden bewoond door cliënten, 2 gebruikt Estinea als gezamenlijke ontmoetingsruimte, kantoor en slaapwacht. In eerste instantie verhuren we de woningen op intramurale wijze. De huurovereenkomst biedt de ruimte om daarbinnen op termijn over te gaan naar een scheiding van wonen en zorg;
- o Door de verhuizing van Estinea naar het Saronix-terrein, het vertrek van de huurder van de commerciële ruimte en het vervallen van de werkplaatsfunctie voor onze interne onderhoudsdienst, kwamen de 16 appartementen en bedrijfsruimten in de plint van ons pand aan de Keppelseweg leeg te staan. Naar aanleiding van diverse verzoeken vanuit de zorgsector om passende huisvesting (met name rond huisvesting van kwetsbare jeugd) maakten we met [Zorg Samen Gelderland](#) en dagbesteding [Gaafwerk](#) afspraken over de individuele zorg- en dienstenarrangementen voor een mix van jongeren met een licht verstandelijke beperking en senioren. Sité wil de 16 bestaande appartementen uitbreiden met 3 eenheden in de voormalige bedrijfsruimte. Gemeente Doetinchem staat vooralsnog positief tegenover een bestemmingsplanwijziging die hier voor nodig is. De voormalige ruimte van de Snelservice wordt herstemd tot ruimte voor dagbesteding voor de jongeren van Gaafwerk. De planning is om in januari 2019 een samenwerkingsovereenkomst te tekenen, waarna de aanbesteding kan starten;
- o In overleg met de toekomstige bewoners en zorginstelling [De Lichtenvoorde](#) maken we het voormalig gezinsvervangend tehuis van Zozijn aan de Gaanderense Gieterijstraat geschikt voor de doelgroep van De Lichtenvoorde.

¹ Betreft aantal bijzondere bemiddelingen ten opzichte van 600 mutaties, oplevering 53 nieuwbouw en terugkoop

- Na de ongegrondverklaring van de bezwaren van omwonenden tegen de bouwvergunning voor het uiteindelijke plan, konden we in december 2018 starten met de realisatie van 12 zelfstandige appartementen voor de reguliere sociale verhuur (scheiden wonen en zorg), waarvan 1 appartement als gemeenschappelijke ruimte voor begeleiding door De Lichtenvoorde. De oplevering wordt in de eerste helft van 2019 verwacht;
- Nadat in 2017 bleek dat het plan van Stichting Gaanderhuus, gemeente Doetinchem en andere professionals voor een ouderenontmoetingspunt niet haalbaar was, heeft de gemeente de bestemming van de pand aan de Blikslagerstraat in Gaanderen gewijzigd in wonen. Omdat de ruimte zich bevindt in hetzelfde pand als zorggebouw De Pelgrim realiseren we daar in 2019 2 levensloopgeschikte en rolstoeltoegankelijke appartementen;
 - Samen met onze Achterhoekse collega's ([ACo](#)), gemeenten en zorgaanbieders inventariseerden we de regionale uitstroom van beschermd wonen en de woonvormen waarmee we deze aantallen op kunnen vangen en over de regio verspreiden. In het verlengde daarvan nam Site het voortouw bij het ontwikkelen van woonconcepten en het maken van standaard afspraken waarmee op regionaal niveau dezelfde rolverdeling geldt en dus helder is waar partijen elkaar op kunnen aanspreken;
 - Sinds 2016 stelde Site voor '[OnsHuis](#)' een woning beschikbaar aan jongeren vanaf 18 jaar die geen zorgindicatie hebben, maar wel zijn aangewezen op hulp en ondersteuning. De initiatiefnemer, een ervaringsdeskundige, bood ondersteuning aan de bewoners die daar een kamer huren. Hij verruilt Doetinchem voor Arnhem. Een besluit over het wijzigen van de tenaamstelling van het huurcontract om zo het OnsHuis-concept te kunnen voortzetten, volgt in 2019;
 - De ontwikkeling van een 'knarrenhof' bleek financieel niet haalbaar, omdat de gevraagde grondprijs en het aanbod van Stichting Knarrenhof ver uiteen lagen;
 - De kwetsbare groep dak- en thuislozen heeft vaak begeleiding nodig bij het wonen. Daarom is het belangrijk dat we hierin samen met onze partners optrekken en goede afspraken met elkaar maken. Deze kunnen per woonconcept of huurconstructie verschillen. Enkele voorbeelden:
 - Site verhuurt [IrisZorg](#) in Doetinchem een accommodatie voor de opvang van met name daklozen. Door de groeiende omvang en diversiteit van zowel de doelgroep als het type opvang dat nodig is, is de huidige locatie niet meer van deze tijd. Site en IrisZorg maakten daarom het begin van een masterplan voor een toekomstgericht huisvestingsprogramma met de multifunctionaliteit in zorg, gebouwen, mensen en financiering als een van de uitgangspunten. Het businessplan dat IrisZorg hiervoor begin 2019 maakt wordt vertaald in de benodigde en mogelijke huisvesting, op basis waarvan besluitvorming plaatsvindt;
 - Sinds een aantal jaar stellen we in Doetinchem een woning beschikbaar om de crisisopvang van IrisZorg te ontlasten. In deze '[springplankwoning](#)' worden 3 à 4 daklozen onder begeleiding van IrisZorg en [Laborijn](#) op weg geholpen naar zelfstandig wonen. Van de in totaal 22 personen stroomden 9 via loting naar een zelfstandige woning en 13 via bemiddeling. Één persoon is uit beeld geraakt. Zeven personen hebben inmiddels ook werk gevonden. Op basis van de positieve evaluatie in 2018 besloten we dit voort te zetten;
 - Met [ProWonen](#), [gemeente Bronckhorst](#) en de in deze gemeente actieve zorg- en welzijnsorganisaties maken we ons er sterk voor dat bewoners van Bronckhorst kunnen wonen waar ze op hun plaats zijn en zich thuis (kunnen) voelen, ook als zij zorg en ondersteuning nodig hebben. Dat vraagt om een divers aanbod aan woonvormen. Hiertoe richtten we in 2018 de Regietafel Wonen, Welzijn en Zorg op. Eén van de deelnemende partijen aan de Regietafel is [Het Passion](#) uit Hummelo. Door een ontheffing op het bestemmingsplan krijgt en financiert zij de mogelijkheid om 2 keer een periode van 5 jaar een time-outvoorziening met 4 eenheden voor dak- en thuislozen ter beschikking te stellen. Twee eenheden zijn bestemd voor mensen uit de regio. Site was mede-aanjager van deze ontwikkeling, die zo mogelijk schakel wordt in een nog verder op te zetten keten in deze gemeente, vergelijkbaar met die in Doetinchem;

- Vanwege de wachtlijst voor het huisvesten van mensen met een niet aangeboren hersenafwijking (NAH) vroeg Zozijn ons naar mogelijkheden voor passende woonruimte. We besloten 2 appartementen aan het Erdbrinkplein (achter het kantoor van Site), die al enige tijd leeg stonden sinds zij niet meer gebruikt werden als logeerruimte voor cliënten van Zozijn, samen te voegen tot 1 rolstoelgeschikt appartement voor een NAH-patiënt. Hiermee kunnen we voorzien in aanbod dat elders in de buurt niet voorhanden is en lossen we ook een leegstandssituatie op;
- Via het 'wraparound'-concept in Doetinchem kon het [Leger des Heils](#) net als in 2017 in een woning van Site diverse zorgmijdende daklozen een dak boven hun hoofd geven;
- Sinds 2014 werken we met Laatste Kans-contracten om te voorkomen dat wanbetalers en veroorzakers van (extreme) overlast dakloos worden. We verwachten van hen dat ze, onder begeleiding en strikte voorwaarden, in hun huidige of nieuwe woning normaal woongedrag vertonen. Een Laatste Kans-contract geldt voor 2 jaar, waarna wordt beoordeeld of de huurder (weer) in aanmerking komt voor een regulier huurcontract.

• BEDIENEN VAN NIET-ZELFREDZAME MENSEN

Aanvullend op wat we -veelal met onze partners- realiseerden in het kader van wonen en zorg, boden we in 2018 op diverse manieren maatwerk bij personen die op een of andere manieren niet-zelfredzaam zijn in het vinden van een woning of het wonen zelf. Enkele voorbeelden:

- o Onder de bewoners die we laten ondersteunen bij het tuinonderhoud (zie hierboven) speelt vaak meer dan een fysieke beperking om dit zelf te doen. We verwachten ook van hen dat ze zelf een steentje bijdragen. Bij de evaluatie over 2017 gaven sommigen aan dat dit hen -ook op andere gebieden- een duwtje in de goede richting heeft gegeven. Een mooie bijvangst, die ons heeft gestimuleerd deze aanpak te continueren;
- o Na diverse initiatieven en pilots rond wonen en zorg zijn we met sleutelpartijen als het Leger des Heils, gemeente Doetinchem, Buurtplein BV, IrisZorg en Laborijn begonnen een agenda voor de komende periode op te stellen. In eerste instantie waren kwetsbare jongeren, die tussen wal en schip (dreigen te) vallen, het voornaamste onderwerp van gesprek. Om tot een praktische oplossing te komen is het zaak eerst de opgave beter in beeld te krijgen en vervolgens te komen tot een collectief bewustzijn van wie en wat er nodig is. Het overleg wordt ook gebruikt om elkaar te informeren en eenvoudiger verbinding te leggen. Daarnaast worden andere zorgaanbieders gevraagd hun input te leveren en aan te geven waar zij tegen aan lopen en wat zij als mogelijke oplossing zien. In 2019 wordt dit vervolgd;
- o Met gemeente Bronckhorst spraken we af dat Site maatwerk levert voor mantelzorgers, bijvoorbeeld door hen te huisvesten naast degene die zij verzorgen.

2 TOEKOMSTGERICHT ZIJN

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

KWALITEIT VAN DE WONINGEN

Omdat we woningen willen verhuren die van goede kwaliteit zijn, hebben we ook in 2018 weer flink in het onderhoud en renovatie geïnvesteerd. Waar mogelijk combineerden we dit zoveel mogelijk met duurzaamheidsmaatregelen.

• AFSTAND TOT DE GEWENSTE BASISKWALITEIT

Bij het onderhoud maken we onderscheid tussen renovatieonderhoud (via projecten in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen) en regulier onderhoud (zoals bijvoorbeeld schilderwerk en onderhoud aan liftinstallaties). Middels strakke sturing voerden we nagenoeg alle begrote reguliere onderhoudswerkzaamheden conform planning uit:

VERBETERING KWALITEIT WONINGVOORRAAD 2018 DOOR ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN	AANTAL
AANTAL GESCHILDERDE WONINGEN:	1.100
AANTAL GERENOVEERDE BADKAMERS:	39
AANTAL GERENOVEERDE KEUKENS:	40
AANTAL GERENOVEERDE TOILETTEN:	16
AANTAL KLUSSEN DOOR EIGEN ONDERHOUDSDIENST (SNELSERVICE):	1.980
AANTAL ASBESTSANERINGEN:	
o WONINGEN:	170
o BERGINGEN / GARAGES:	39
AANTAL VERVANGEN CV-KETELS:	212
AANTAL VERVANGEN ROOKGASAFVOERSYSTEMEN:	121
AANTAL VERVANGEN MV-BOXEN:	287
AANTAL VERVANGEN GEVELKACHELS/ROOKGEISERS:	16
AANTAL GEMODERNISEERDE LIFTINSTALLATIES (INCLUSIEF VERVANGING):	4

Ter toelichting en aanvulling hierop:

- o Met de herijking van onze basiskwaliteit beogen we een eenduidiger beleid richting bewoners, het beter sturen op het resultaat en het verstevigen we ons opdrachtgeverschap -wat gelet op de overgang naar Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) nog relevanter wordt- en het meer kunnen sturen op de uitgaven voor dagelijks onderhoud. Het resultaat is ook dat de opdrachtverstrekking is vereenvoudigd en we, door te werken met kwaliteitsinspecteurs, minder afhankelijk zijn van technisch personeel. In 2019 passen we het herijkte beleid toe en variëren daarbij in kwaliteit om de beste combinatie van kosten en klanttevredenheid te zoeken. Op basis van de ervaringen in dit eerste jaar stellen we de geoptimaliseerde basiskwaliteit vast;
- o In ProSiWo-verband sloten we met Witzand BV een raamovereenkomst voor het aanbrengen en vervangen van keuken, bad en toilet, waarmee een totale inkoopbesparing van ruim 11% gemoeid was. Door diverse oorzaken bleek de raamovereenkomst niet uitvoerbaar, zodat de overeenkomst tussen Witzand, Sité en [Wonion](#) is ontbonden. Sité en Wonion hebben inmiddels een andere leverancier gevonden waarmee we afspraken met dezelfde prijsstelling hebben gemaakt;
- o Het kosteloze comfortpakket dat we sinds 2015 aanboden aan huurders van 65 jaar of ouder of met een fysieke beperking in onze reguliere woningen (woningen zonder S-label), hebben we -mede op aangeven van huurders- vernieuwd. Een deel van het oude pakket is geborgd in ons herijkte kwaliteitsbeleid. Relatief kleine en eenvoudige aanpassingen die daar niet onder vallen en ook niet via de WMO worden geregeld (het egaliseren en verbreden van tegelwerk en toegangspaden bij de woning, buitenlamp met ingebouwde sensor bij de achterdeur), zijn ondergebracht in het nieuwe 'Duurzaam thuis'-pakket. We nemen dit pakket mee als pilot bij de aanpak van de 69 woningen in Drempt (zie hierboven).

● ASBEST

Sité wil asbest in haar bezit behandelen als een normaal probleem waar een normale oplossing bij hoort. We onderschrijven dan ook de oproep van Aedes om asbest realistisch te benaderen. Hierin zoeken we de balans tussen de zorg van bewoners en kosten die passen bij de omvang van het probleem. Hiertoe deden we in 2018 het volgende:

- o Op enkele uitzonderingen na brachten we voor ons gehele bezit de aanwezigheid van asbest in kaart. Op basis daarvan voorzien we al onze woningen die in of vóór 1994 of daarvóór zijn gebouwd van een asbest-meterkastkaart, zodat bewoners en professionals die in de woningen aan de slag gaan weten waar ze asbest aantreffen. Dit helpt onnodige zorgen en ongelukken te voorkomen;
- o Met inachtneming van de gewijzigde wet- en regelgeving rond de inventarisatie en sanering van asbest actualiseerden we met ProWonen en Wonion het asbestbeleid en sloten we raamovereenkomsten met partijen om zo efficiënt en financieel gunstig het asbest in ons bezit te verwijderen;

- Omdat de technische benadering van asbest niet altijd overeenkomt met de beleving onder bewoners, leverde we maatwerk bij het verwijderen van het niet-hechtgebonden asbest aan de Leliestraat en de Tulpenstraat, dat we in combinatie met het vervangen van de 90 cv-ketels uitvoerden. Onze medewerkers maakten tijd om met ieder huishouden afspraken te maken en hun vragen zorgvuldig te beantwoorden. Hiermee konden we de onrust onder de bewoners grotendeels wegnemen of voorkomen, zodat de werkzaamheden soepel uitgevoerd konden worden. Dit maatwerk was dan ook geslaagd en dient als voorbeeld voor de projecten die we in 2019 e.v. uitvoeren.

ENERGIE-INDEX

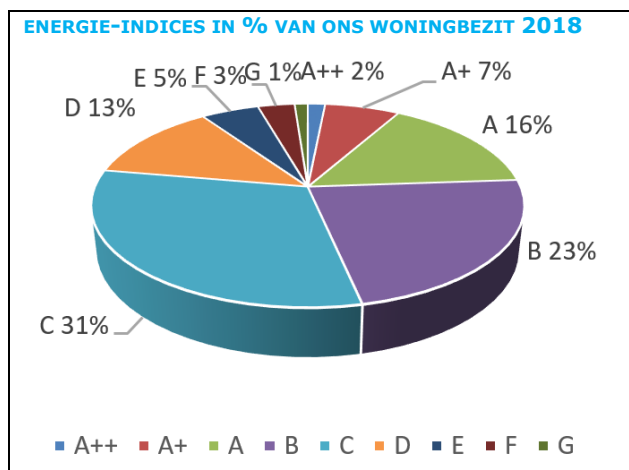
Duurzaamheid was 1 van de 3 thema's uit de meerjarenkoers waarop we in 2018 de focus legden. Bij het verduurzamen van onze woningvoorraad kiezen we voor een praktische aanpak en houden daarbij oog voor de balans tussen duurzaamheid en betaalbaarheid op de korte en lange termijn. We conformeren ons daarbij aan de tussen Aedes en het Rijk gemaakte afspraken over het behalen van duurzaamheidsdoelen. We hebben hier de volgende langere termijn doelen aan verbonden: het behalen van gemiddeld label B in 2021; CO₂-neutraal in 2050, waarvoor in 2018 een plan klaar moest zijn; in 2025 zijn de energie-indices van al onze woningen 'groen' (≤ 1.8). Met behulp van de energie-index, waarin de energiekwaliteit tussen woningen van hetzelfde woningtype wordt vergeleken, monitoren we de voortgang.

• AFSTAND TOT DE GEWENSTE ENERGIE-INDEX

Een fors aantal woningen hebben we verduurzaamd opgeleverd of zijn de uitvoering daarvan gestart:

VERDUURZAMING WONINGVOORRAAD IN 2018	AANTAL WONINGEN
RENOVATIE:	
○ OPLEVERING CAENSTRAAT (LABEL A):	342
○ OPLEVERING NIEUWEG (LABEL A):	14
○ OPLEVERING THEMANSSTRAAT (LABEL A):	30
○ OPLEVERING WEUSTENSTRAAT (LABEL A):	43
○ IN UITVOERING SCHÖNEVELD_FASE 1 (LABEL A/A ⁺):	86
○ VOORBEREIDING UITVOERING DREMP_T_FASES 1 EN 2 (LABEL A):	69
○ VOORBEREIDING UITVOERING SCHÖNEVELD FASES 2 EN 3 (LABEL A/A ⁺):	157
(SLOOP/)NIEUWBOUW:	
○ OPLEVERING LOOKWARTIER EN SARONIX-TERREIN (ENERGIE-NEUTRAAL, GEBOUWGEBONDEN):	56
○ IN UITVOERING HOFSTRAAT / J.F. KENNEDYLAAN (NUL OP DE METER):	8 (VAN DE 33)
○ VOORBEREIDING UITVOERING SCHÖNEVELD (UITGANGSPUNT: BIJNA ENERGIE-NEUTRAAL GEBOUW (BENG), MOGELIJK NOM):	8

VERBETERING WONINGVOORRAAD 2018 (NIEUWBOUW, PLANMATIG PLUS EN RENOVATIE)	AANTAL
AANTAL GESCHILDERDE WONINGEN:	500
AANTAL GERENOVEERDE BADKAMERS:	368
AANTAL GERENOVEERDE KEUKENS:	347
AANTAL GERENOVEERDE TOILETTEN:	317
AANTAL ASBESTSANERINGEN:	
○ WONINGEN:	500
○ BERGINGEN / GARAGES:	10
AANTAL VERVANGEN CV-KETELS;	147
AANTAL VERVANGEN ROOKGASAFVOERSYSTEMEN:	147
AANTAL VERVANGEN MV-BOXEN:	135
AANTAL VERVANGEN GEVELKACHELS/ROOKGEISERS:	9
AANTAL GEMODERNISEERDE LIFTINSTALLATIES (INCLUSIEF VERVANGING):	1 (NIEUW)



AEDES BENCHMARK 2018 (OVER 2017): DUURZAAMHEID

RELATIEVE POSITIE DUURZAAMHEID (AEDES-SCORE)

C

Ter toelichting en aanvulling:

- Bijna 430 van onze bestaande woningen kregen een groen label (A of hoger);
- We bereidden de groene labels (A of hoger) voor ruim 310 van onze bestaande woningen voor;
- Naast het isoleren van de woningen bestonden de verduurzamingsmaatregelen onder meer uit het aanbrengen van zonnepanelen bij zo'n 430 woningen, het aanbrengen van HR⁺⁺-glas bij circa 530 woningen en het aanbrengen van LED-verlichting in de algemene ruimten van 12 complexen;
- Conform afspraken tussen Aedes en het Rijk maakten we een Plan van Aanpak voor een CO₂-neutraal woningbezit in 2050. De gemeentes in de Achterhoek streven er naar om al in 2030 CO₂-neutraal te zijn;
- Voor het gesprek van Aedes met het Ministerie over de investeringsbereidheid van corporaties en de onwenselijkheid van (nog meer) heffingen door het Rijk vulden we de zogeheten routekaart in, waarin is opgenomen wat we (volgens de vigerende planning) realiseren qua energiebesparing en -opwekking, variërend van maximaal isoleren binnen de bestaande schil tot Nul op de Meter-renovatie (NOM). Dit maakte duidelijk hoeveel CO₂ we daarmee besparen en dat we in 2021 het doel 'gemiddeld energielabel B' halen. Ook werd duidelijk dat we, net als veel andere corporaties, nog aanzienlijke investeringen moeten doen om dit te realiseren;
- De routekaart vertaalden we in een Plan van Aanpak op basis waarvan we continu sturen op het verduurzamen via de meerjarenonderhoudsbegroting. Van daaruit selecteren we het bezit dat we via groot onderhoud of renovatie verduurzamen;
- Met behulp van een externe partij brachten we aan de hand van de staat van ons bezit in kaart wat nodig is om onze duurzaamheidsdoelstellingen zowel qua prestatie als financieel waar te maken. In 2019 vertalen we dit in uitgangspunten in het strategisch voorraadbeleid;
- Aan de hand van een jaarlijkse selectie van geschikte daken qua ligging en onderhoud deden we individuele huurders in de periode 2013 tot en met 2017 een aanbod om zonnepanelen aan te brengen. In 2018 leverden we via renovatie en nieuwbouw bijna 500 woningen met zonnepanelen op. Om hier in de toekomst snel en meer meters in te maken kozen we in 2018 voor een andere aanpak die we komende jaren uitrollen;
- Het gasbesluit van het kabinet heeft de druk op onze ambitieuze, bestaande verduurzamingsopgave nog eens opgevoerd, zeker nu de corporaties in de landelijke klimaattafels zijn aangewezen als katalysator voor het aardgas-loos maken van woningen. Komende jaren draagt Sité maximaal bij om dit mogelijk te maken, bijvoorbeeld in Nieuw-Wehl en aan de Hofstraat en J.F. Kennedylaan.

● **VERDUURZAMING BIJ ONZE ORGANISATIE EN BEWONERS**

Naast de verduurzamingsmaatregelen in ons bezit anticipeerden we ook op andere wijze op duurzaamheid en klimaatverandering:

- Het effect van verduurzamingsmaatregelen valt of staat met het energiegedrag en het gebruik van installaties. Daarom waren we blij met de aanwezigheid van de energiecoaches van het [Verduursaam energieloket](#) bij informatiebijeenkomsten rond de renovatieprojecten. In 2019 zetten we dit voort. Dan betrekken we ook eigenaren van koopwoningen rondom het bezit dat we renoveren;
- We zetten duurzaamheidsambassadeurs in om de verduurzaming van onze bedrijfsvoering op de kaart te zetten. Onder hun leiding inventariseerden onze medewerkers de mogelijkheden voor een meer duurzame bedrijfsvoering. Onder meer het scheiden van plastic afval, het vervangen van het afgeschreven wagenpark door elektrische auto's en de overstap naar digitaal vergaderen waren daarvan het resultaat;
- Via bewonersblad Accent attendeerden we onze huurders op 'Operatie Steenbreek' waarmee het groen in de tuin wordt gepromoot om het toenemende hemelwater beter te kunnen verwerken.

3 JUISTE WONING, GOEDE PRIJS

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

AANBOD (HUURPRIJS)

Onze primaire taak is het huisvesten van mensen die over een beperkter budget beschikken. Om dit te realiseren stuurden we ook in 2018 op de gewenste verdeling qua huurprijzen, een zoektijd van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden en het aan het wonen houden van mensen, ook als zij in betalingsproblemen verkeerden.

TOEWIJZING PRIMAIRE DOELGROEP 2018 (NORM RIJK)	AANTAL TOEWIJZINGEN ²	NORM	GEREALISEERD
PRIMAIRE DOELGROEP (INKOMEN ≤ € 36.798)	649	> 80%	96%
MIDDENINKOMENS (INKOMEN € 36.798 – € 41.056)	6	≤ 10%	0.9%
VRIJ TOEWIJSBAAR (INKOMEN > € 41.056)	21	≤ 10%	3.1%

HUURPRIJSBELEID PER 1 JULI 2018	% HUURVERHOOGING	% WONINGEN
VERSCHIL VORIGE HUURPRIJS TEN OPZICHTE VAN STREEFHUUR		
≥ € 25 HOGER DAN STREEFHUUR	0%	31%
€ 0 - € 24 HOGER DAN STREEFHUUR	1.4%	19%
€ 0 - € 24 LAGER DAN STREEFHUUR	1.9%	15%
€ 25 - € 74 LAGER DAN STREEFHUUR	2.4%	22%
≥ € 75 LAGER DAN STREEFHUUR	2.9%	13%

AEDES BENCHMARK 2018 (OVER 2017): BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID	
RELATIEVE POSITIE BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID:	A
TOTAAL GEHARMONISEERDE GEWOGEN VERHUUREENHEDEN:	8.117
AANDEEL TOEGEWEEZEN HUURWONINGEN VAN VRIJGEKOMEN AANBOD TOT HOOGSTE AFTOPPINGSGRENS:	91.9%
HUURPRIJS WONINGEN (GEREGULEERD BEZIT):	€ 513
HUUR/MAXIMAAL TOEGESTANE HUUR (GEREGULEERD BEZIT):	69%
TOEWIJZING AAN HUISHOUDENS < HUURTOESLAGGRENS:	80%

² Betreft aantal toegewezen woningen tot en met de liberalisatiegrens van € 710,68 aan de diverse inkomensgroepen.
SITE_VERSLAG 2018

BETALINGSGEDRAG IN CIJFERS	2018	2017
AANMANINGEN:	3.537	6.417
LOPENDE BETALINGSREGELINGEN:	101	93
WOONBEPALINGEN:	15	37
AANTAL WOONBEPALINGEN NIET GELUKT:	7	6
UITZETTINGEN TEN GEVOLGE VAN BETALINGSACHTERSTAND:	9	12
UITZETTINGEN TEN GEVOLGE VAN HENNEPTEELT:	0	2
UITZETTINGEN TEN GEVOLGE VAN OVERIGE OORZAKEN:	5	2
DEURWAARDERDOSSIERS:	275	282
TOTALE HUURACHTERSTAND PER 31 DECEMBER:	€ 583.294	€ 554.664

Ter toelichting en aanvulling:

- We waren goed in staat om alle doelgroepen te huisvesten. Kijkend naar de verschillende doelgroepen qua leeftijd en inkomen, klopt de verhouding tussen de toewijzing min of meer met aantal ingeschreven aantal woningzoekenden TidA-breed;
- Vanaf 2018 beoordelen we periodiek hoe de feitelijke verdeling van de huurprijzen zich verhoudt tot de door ons gewenste verdeling ('wensportefeuille'). Aan het einde van het 2018 was de afwijking in Doetinchem 4% en in Bronckhorst 4%. Door middel van ons huurbeleid en het strategisch voorraadbeleid houden we dit verschil zo klein mogelijk;
- Per 1 juli hebben we de huren van zo'n 5.300 van onze woningen (70% van het totaal) die nabij of onder de door ons gewenste streefhuur zaten, met gemiddeld 1.4% verhoogd. Dit was ruim lager dan het wettelijk toegestane maximum van 3.9%. Afhankelijk van de afwijking op de streefhuur varieerde dit van 1.9% tot 2.9%. De huren van de ruim 2.300 resterende woningen zijn gelijk gebleven;
- In de Aedes Benchmark van 2018 (over 2017) scoorden we op de relatieve positie en de onderliggende onderdelen beter dan in de Aedes Benchmark 2017 over (2016);
- Door hier bewust op te sturen voldeden we met 96% ruim aan de norm van 80% om woningen tot de liberalisatiegrens toe te wijzen aan de primaire doelgroep;
- Net als voorgaande jaren kregen huurtoeslaggerechtigde jongeren < 23 jaar voorrang op onze goedkoopste woningen. Waar jongeren vroeger te weinig aan bod kwamen, maken ze op deze manier zelfs iets meer kans op een woning dan andere woningzoekenden;
- De betalingsachterstand was gedurende het gehele jaar vrij stabiel en bedroeg gemiddeld 1.16%. Dit heeft tot onze tevredenheid weer tot een daling van het aantal ontruiming geleid. Sommige structurele wanbetalers gingen alsnog over op het betalen van de huur toen ze zich realiseerden wat de gevolgen van hun achterstallige betalingen zijn voor andere huurders;
- Ten aanzien van de toegenomen betalingsachterstand signaleerden we een groeiende groep jonge huurders met een meer laconieke houding rond betalingsgedrag en de gevolgen daarvan. In 2019 rollen we een aanpak uit om hen -AVG-proof- actief op te zoeken via onderwijsinstellingen en hen bewuster te maken van de rechten en plichten bij woningtoewijzing, begeleiding bij het wonen, et cetera;
- Op uitnodiging van Hogeschool Amsterdam en de Amsterdamse corporaties De Key en Rochdale helpen we als partij buiten Amsterdam in 2019 bij het ontwikkelen van een tool om jongeren inzicht te geven in -onder meer- betalingsgedrag;
- Het aantal woonbepalingen was lager dan in 2017, maar droeg er nog steeds aan bij dat de betreffende huishoudens het dak boven hun hoofd behielden;
- Achterhoekse werkgevers hebben moeite met het aantrekken van arbeidskrachten en schrijven dit mede toe aan het tekort aan (huur)woningen op de korte termijn. De ACo heeft begrip voor dit standpunt, maar wil ook aandacht voor het risico van leegstand op de langere termijn. De werkgevers zijn bereid om hiervoor een deel van het risico te dragen. Dit wordt uitgewerkt tot een pilot waarin zij zich ten behoeve van dit huisvestingsvraagstuk voor de korte en lange termijn aan elkaar verbinden;

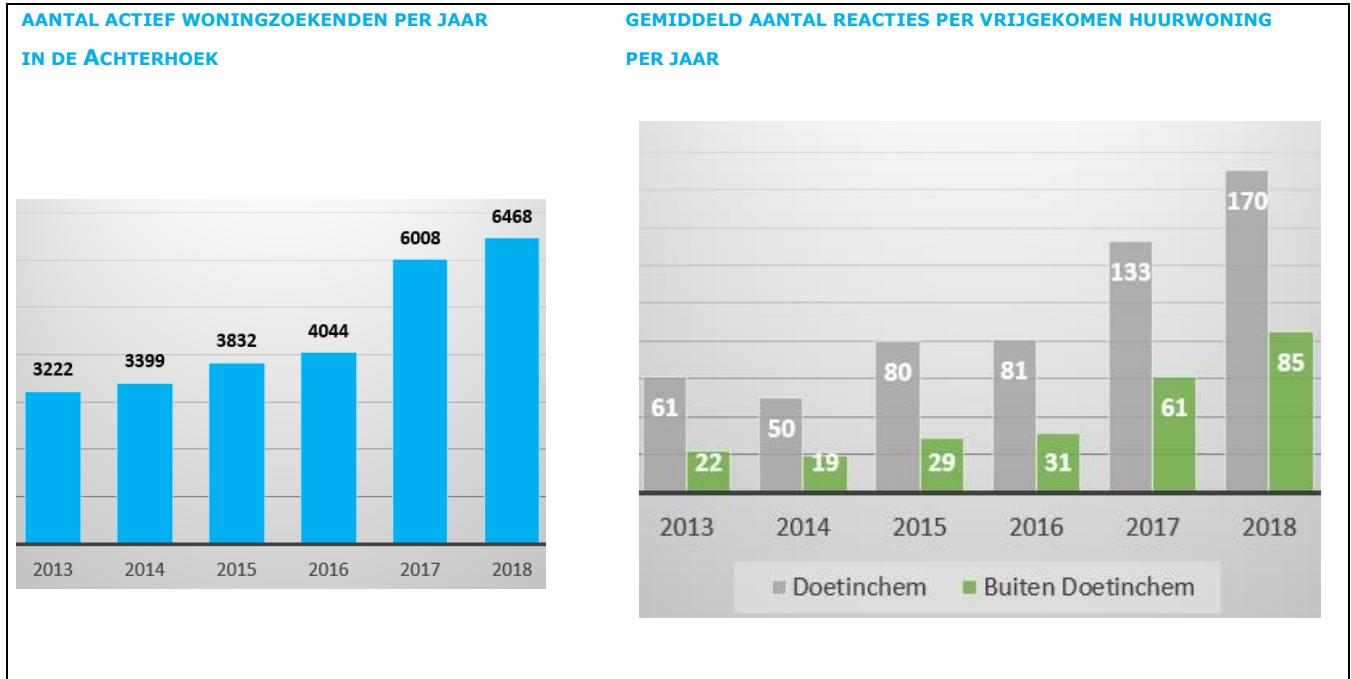
- Evenals bij Sité implementeerden we ook bij Wonion het in 2017 'lean' gemaakte huurincassoproces, gericht op een zo efficiënt mogelijke werkwijze en terugdringing van de huurachterstand;
- In 2018 startten Sité en het [Bureau voor Financiële Ondersteuning \(BvFO\)](#) in Doetinchem een pilot waarbij we het onderhands moratorium inzetten als alternatief voor een wettelijk moratorium van de rechtbank. Doel van de pilot was te onderzoeken of het onderhands moratorium met name gunstig uitpakt voor de gemeente, voor wie dit een tijdrovende en kostbare gang naar de Rechtbank kan besparen. Om het BvFO meer ruimte te geven tot een oplossing te komen, besloten we bij de evaluatie halverwege het jaar als Sité minder strak vast te houden aan de 'adempauze' van een half jaar;
- Met de Stadsbank Bronckhorst zijn we tot nog toe minder goed in staat geweest om complexe situaties te verhelpen, maar ook met hen startten we de proef met het onderhands moratorium;
- Bij renovatie met een duurzaamheidscomponent is ons uitgangspunt dat de huurverhoging na de renovatie nooit hoger is dan de veronderstelde besparing op de energielasten. We bieden huurders vanaf 2018 standaard de [woonlastenwaarborg](#) aan die Aedes en de Woonbond ontwikkelden. Of deze van toepassing blijkt, wordt pas duidelijk na 1 'stookseizoen';
- Met de wetenschap dat betalingsachterstanden steeds moeilijker te verhelpen zijn naarmate ze oplopen, startte gemeente Bronckhorst met ons, het BKR, ProWonen, Vitens en Menzis de pilot Vroegsignalering Bronckhorst. Personen met een betalingsachterstand krijgen daarbij via de gemeente hulp van medewerkers van team Vroeg Eropaf die hen helpen met het oplossen van hun geldproblemen. De pilot duurt maximaal 3 jaar;
- Met Baston Wonen (Zevenaar), Waardwonen (Huissen), Woonservice IJsselland (Doesburg) en Wonion startten we een huurincasso-netwerk om van elkaar te leren en daardoor huurders zoveel mogelijk aan het wonen te houden.

ZOEKTIJD

Sité gaat ervan uit dat actief woningzoekenden maximaal 12 maanden hoeven te wachten voordat zij een woning hebben. We vinden deze termijn acceptabel, te meer daar het lotingsysteem ervoor zorgt dat ook (jongere) mensen die minder lang als woningzoekende staan ingeschreven, kans maken op een woning. Wel blijven we scherp op de toename van de zoektijd, die mede bepaald wordt door ons aanbod en het aantal mutaties.

VERHUUR IN CIJFERS 2018	
AANTAL MUTATIES:	600 ³
MUTATIEGRAAD:	7.7%
○ HUURPRIJS ≤ € 417,35:	137 (23%)
○ > € 417,35 HUURPRIJS ≤ € 597,30:	360 (60%)
○ > € 597,30 HUURPRIJS ≤ € 640,14:	54 (9%)
○ € 640,14 HUURPRIJS ≤ € 710,68	28 (5%)
○ HUURPRIJS > € 710,68:	21 (4%)
GEMIDDELD AANTAL REACTIES PER GEADVERTEERDE WONING (EXCLUSIEF NIEUWBOUW):	151.8
GEMIDDELD AANTAL DAGEN LEEGSTAND:	14.6
GEMIDDELD AANTAL MAANDEN ZOEKTIJD:	
○ EXCLUSIEF NIEUWBOUW:	8.6
○ INCLUSIEF NIEUWBOUW:	8.8

³ Betreft aantal in 2018 gesloten huurovereenkomsten **exclusief** 97 huurovereenkomsten betreffende nieuwbouw, terugkoop, woonbepalingen en contracten i.h.k.v. de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WNSP).
SITÉ_VERSLAG 2018



Ter aanvulling en toelichting:

- Het aantal mutaties was met 37 zo'n 6% lager dan in 2017;
- De gemiddelde zoektijd lag ruim onder onze norm van 12 maanden;
- Via het regionale woonruimtebemiddelingssysteem voor de Achterhoek, [Thuis in de Achterhoek](#) (TidA), wijzen de deelnemende corporaties woningen via verschillende modellen, variërend van loting tot inschrijvingstijd, toe. We startten een onderzoek naar de voorkeur van woningzoekenden naar het type toewijzingsmodel. Op basis van de resultaten die in 2019 bekend worden, vindt een verdiepend onderzoek plaats waarin ook de zoektijd wordt meegenomen;
- Het gemiddeld aantal reacties was aanzienlijk hoger dan in 2017 en ondersteunt onze voornemens rond het toevoegen van woningen;
- De in 2018 gestarte pilot waarin we 10 vrijkomende woningen met voorrang toewezen aan niet-huurtoeslaggerechtigde jongeren tussen de 23 en 30 jaar, is geslaagd. Naast het huisvesten van de 10 jongeren kregen we via de gesprekken met tientallen jongeren een goed beeld over woonwensen. In 2019 zetten we de pilot voort met 5 woningen. Eind 2019 besluiten we opnieuw of en hoe hier vervolg aan te geven;
- Om optimaal aan de vraag naar onze woningen te voldoen en zo min mogelijk huur mis te lopen sturen we er al jaren op het aantal dagen leegstand terug te dringen tot maximaal 8 dagen. Het resultaat in 2018 lag nog steeds daarboven, maar mede door een aantal aanpassingen in de wijze waarop we de woningen aanboden (het inkorten van de advertentietijd van 5 naar 3 dagen en bellen in plaats van mailen met kandidaten) was er een fraaie daling van 3 dagen ten opzichte van 2017;
- Conform de prestatieafspraken met gemeente Bronckhorst en bewonersvereniging Siverder voor 2018 namen we deel aan een pilot om 5 jongeren tussen de 23 en 30 jaar uit Bronckhorst-onder specifieke voorwaarden te huisvesten in de buurt die hun voorkeur heeft. We besloten de pilot in 2019 te verlengen.

AANBOD (TYPE)

Al geruime tijd maken we met onze Achterhoekse collega's, gemeenten en Provincie Gelderland afspraken voor een zo goed mogelijke aansluiting tussen de vraag en het aanbod van woningen in de regio en stellen deze zo nodig bij. Gelet op de krimpstatus van de Achterhoek is het extra belangrijk hierbij scherp te zijn op het spanningsveld tussen de korte en langere termijn: op korte termijn zijn nog woningen nodig, op de langere termijn niet. Met de invoering van de nieuwe regiostructuur na de zomer, vond het gesprek hierover plaats in de thematafel Vastgoed en Woningmarkt (zie ook hoofdstuk 4).

De regionale opgave vertalen we op lokaal niveau in prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten. We sturen hier intern op via het strategisch voorraadbeleid en de programmering van de vastgoedontwikkelingsprojecten.

- **AFSTAND TOT DE GEWENSTE PORTEFEUILLE**

- Sité vertegenwoordigde de [Achterhoekse Corporaties \(ACo\)](#) in de thematafel Vastgoed & Woningmarkt waarin overheden, ondernemers en maatschappelijke organisaties bespreken wat nodig is voor de bestaand bezit en nieuwbouw in de regio. Sité zet namens de ACo in op kwaliteitscriteria, fondsvorming en monitoring;
- In opdracht van de Achterhoekse gemeenten en corporaties (ACo) en Provincie Gelderland is het vierjaarlijkse Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) uitgevoerd. Zowel het AWLO als andere prognoses gaven aan dat binnen nu en 15 jaar minder woningen nodig zijn en de zoektijd dus afneemt. Met deze wetenschap hebben we gezamenlijk gewerkt aan de uitgangspunten voor een nieuwe woonagenda.
- De uitkomsten van het AWLO waren reden opnieuw te kijken naar ons strategisch voorraadbeleid en de keuzes die we daarin maken ten aanzien van kwaliteit en kwantiteit (zie ook hieronder).

- **STRATEGISCH VOORRAADBELEID & PROGRAMMERING VAN ONS BEZIT**

Aanvullend op de renovatie van het bestaande bezit die onder verduurzaming is opgenomen, voegden we ook extra (vervangende) woningen toe:

(SLOOP/) NIEUWBOW IN AANTALLEN WONINGEN OP 31 DECEMBER 2018						
PROJECT	TE SLOPEN	GESLOOPT	NOG NIEUW TE BOUWEN	IN AANBOUW	OPGELEVERD	VERHUURD
DREMPT	41	0	41	0	0	0
HOFSTRAAT	0	12	21	0	0	0
J.F. KENNEDYLAAN	11	0	12	0	0	0
LOOKWARTIER	N.V.T.	N.V.T.	0	0	26	26
SARONIX-TERREIN	N.V.T.	N.V.T.	0	0	30	30
SCHÖNEVELD	8	0	8	0	0	0

Ter aanvulling en toelichting:

- De externe partij die we hebben gevraagd om ons strategisch voorraadbeleid (SVB) tegen het licht te houden constateerde dat het SVB volledig is, maar dat het niveau op een aantal onderdelen en ook de monitoring en verantwoording beter kan. In 2019 herijken we ons SVB en nemen daarin ook de duurzaamheidsopgave mee (zie hierboven). Inmiddels hebben we samen met Wonion de betreffende processen strakker ingericht en het vanuit de Woningwet verplichte investeringsstatuut zodanig opgesteld dat dit ons helpt daar beter op te sturen en over te verantwoorden;
- Om op vrij korte termijn te kunnen voorzien in de huidige woningbehoefte willen we de gronden in de Bloemenbuurt, die we jaren geleden wegens de toenmalige malaise op de woningmarkt 'overhielden', alsnog inzetten. Voor de diverse gronden brachten we het mogelijke programma in kaart. In 2019 nemen we hier een besluit over;
- Zoals we onder 'Energie-indices' hebben opgenomen leverden we afgelopen jaar ruim 430 gerenoveerde en verduurzaamde woningen op en 56 energie-neutrale nieuwbouwwoningen. Ook bereidden we de aanpak van nog eens ruim 310 woningen in 2019 voor. Ter verbijzondering hiervan:
 - De in 2017 gestarte renovatie van de 6 flats aan de Caenstraat rondden we af. Met name door de strenge vorst en de 'overspannen' situatie in de bouw leidde de laatste fase tot vertraging. Het verhelpen van de onderhoudsgebreken, het vernieuwen van het interieur, het vervangen van de installaties en het -tegen een geringe huurverhoging- verhogen van de energieprestaties heeft geresulteerd in ruim 340 appartementen die we de komende 25 jaar voor onze doelgroepen kunnen blijven inzetten;
 - Voor het project in Drempt hebben we de renovatie en sloop/nieuwbouw voorbereid op basis van de keuzes die bewoners maakten. In de eerste fase renoveren we 32 eengezinswoningen, slopen we 19 seniorenwoningen en bouwen daar 19 levensloopgeschikte seniorenwoningen voor terug.

In fase 2 gaat het om de renovatie van 37 eengezinswoningen en de sloop/nieuwbouw van 22 seniorenwoningen. In 2019 start de uitvoering;

- Op basis van de bewonersparticipatie in 2017 werkten we aan de sloop/nieuwbouw van de 12 woningen aan de Hofstraat in Doetinchem. De woningen zijn nog in 2018 gesloopt om brandstichting en dergelijke te voorkomen. Naar verwachting start de bouw van de nieuwe woningen in de eerste helft van 2019;
- Ook de bewoners van de J.F. Kennedylaan kozen in 2017 voor sloop en vervanging van hun woning. De 11 woningen en 1 bedrijfspand maken in 2019 plaats voor 12 nieuwbouwwoningen. In 2018 bereidden we dit voor;
- We leverden de nieuwbouw van 56 eengezinswoningen en appartementen in het Lookwartier en op het Saronix-terrein op, variërend van kleine, grote, zorggeschikte tot energie-neutrale woningen;
- Overeenkomstig de stemming van bewoners renoveerde Sité de 14 woningen aan de Nieuweweg en 30 woningen aan de Themansstraat in Doetinchem. Het resultaat is woonruimte die op de langere termijn geschikt is voor kleine gezinnen met een EnergieIndex die gunstiger is dan 1.2;
- We startten de voorbereiding van de voor 2019 geplande renovatie van de ruim 230 woningen met 'de' platte daken in Overstegen (fase 2). Omwille van evenwichtige en verantwoorde begroting voor 2019 en verder besloten we de uitvoering te verschuiven naar 2020;
- Na de zomer konden we ook de renovatie van de 86 woningen in Schöneveld_fase 1 starten. De oplevering vindt in 2019 plaats. Intussen bereidden we ook de renovatie van de 157 woningen in de fases 2 en 3 van Schöneveld voor, zodat we de uitvoering daarvan in 2019 kunnen starten;
- Om de herontwikkeling van het Wehlse centrum mogelijk te maken is Sité op verzoek van gemeente Doetinchem bereid daar 8 seniorenwoningen te laten slopen. Behoudens de verkoop aan de ontwikkelaar en uithuizing van bewoners is Sité geen partij in deze ontwikkeling. In 2018 startten we het uitverhuizingstraject, waarbij we samenwerken met ACo-collega De Woonplaats die in Wehl een complex met seniorenwoningen heeft;
- Conform de wens van de bewoners zetten we in 2017 onze intentie om 43 woningen in de Weustenstraat te slopen, om in een plan voor renovatie. In 2018 voerden we dit uit en ronden het af;
- Sité wil in de wijk Wijnbergen duurzame woningen toevoegen die qua prijs en kwaliteit e.d. aansluiten bij onze doelgroep. Met gemeente Doetinchem en de betreffende ontwikkelaar spraken we af dat Sité tegen passende condities een aanbod krijgt om woningen af te nemen. In 2018 leidde dat helaas niet tot een passend aanbod van de ontwikkelaar;
- Een paar jaar geleden renoveerden we 2 van onze 4 flats aan de Beethovenlaan. Wegens onherstelbare betonrot besloten we in 2013 de 2 andere flats te slopen. Eind 2018 startten we de initiatieffase hiervoor;
- Habion wil Het Weerdje, waarin zij senioren huisvest, afstoten. Sinds 2017 zijn we met Habion en gemeente Doetinchem in gesprek over de rol van Sité in een toekomstige ontwikkeling. Hierover is nog geen besluit genomen.

4 SAMEN WERKEN

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

KLANTWAARDERING

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

Toch komt het ook bij ons voor dat klanten niet tevreden zijn over onze dienstverlening, de uitvoering van werkzaamheden of het oneens zijn met ons beleid. Hiermee kunnen ze bij ons zelf terecht, maar ook bij onafhankelijke instanties als de [Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland](#) of de landelijke [Huurcommissie](#). Wat betreft de

binnengekomen klachten sprongen met name die over werkzaamheden in en rond de woning en onze dienstverlening er uit. Het merendeel van de klachten en geschillen hebben we, mede door zorgvuldige en respectvolle communicatie met de klant, naar tevredenheid kunnen oplossen. Dit geldt ook voor gevallen waarin de huurder niet in het gelijk werd gesteld.

KLACHTEN & COMPLIMENTEN	2018	2017
AANTAL BINNENGEKOMEN KLACHTEN :	118	75
AANTAL BINNENGEKOMEN COMPLIMENTEN:	16	22

AEDES BENCHMARK: HUURDERSOORDEEL	2018 (OVER 2018)	2017 (OVER 2017)
RELATIEVE POSITIE HUURDERSOORDEEL:	B	B
RELATIEVE POSITIE NIEUWE HUURDERS:	C	B
RELATIEVE POSITIE HUURDERS MET EEN REPARATIEVERZOEK:	B	B
RELATIEVE POSITIE VERTREKKENDE HUURDERS:	C	C
RELATIEVE POSITIE ONDERHOUD EN VERBETERING:	C	C

REGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE OOST-GELDERLAND	2018	2017
AANTAL ZAKEN IN BEHANDELING GENOMEN:	2	1
AANTAL ZAKEN WAARBIJ HUURDER IN HET GELIJK IS GESTELD:	2	0

HUURCOMMISSIE	2018	2017
AANTAL ZAKEN IN BEHANDELING GENOMEN:	3	0
AANTAL ZAKEN WAARBIJ HUURDER IN HET GELIJK IS GESTELD:	0	0

Ter aanvulling en toelichting:

- Sité ontwikkelt zich steeds meer als regievoerder op de uitvoering van het onderhoud dat door derden wordt uitgevoerd. Op basis van de klachten constateren we dat de afstemming tussen bewoners en externe partijen onze extra aandacht nodig heeft;
- De doorlooptijd van een bewonersvraag of verzoek over met name werkzaamheden aan de woning leidde nog te vaak tot een formele klacht. Het in de loop van 2018 strakker inrichten van zowel Vastgoedbeheer als Vastgoedontwikkeling is erop gericht dit te veranderen.

WET- & REGELGEVING

Uitgangspunt van ons werk is dat we bijdragen aan het toekomstbestendig maken en houden van de Achterhoek. Ook in 2018 hielden we ons hierbij aan de wet- en regelgeving voor wat betreft onze primaire taak en andere werkzaamheden en gaven daar zo praktisch mogelijk invulling aan.

• TOEWIJZING VAN WONINGEN

PASSEND TOEWIJZEN 2018 (NORM RIJK: 95%)	NIEUWE CONTRACTEN	INKOMENSGRENS/ HUURTOESLAGGRENS	HUURGRENS	PASSEND TOEGEWEZEN
< AOW-LEEFTIJD:				
○ SAMENSTELLING HUISHOUDEN: 1 PERSOON:	286	€ 22.400	€ 597,30	283 (99%)
○ SAMENSTELLING HUISHOUDEN: 2 PERSONEN:	99	€ 30.400	€ 597,30	97 (98%)
○ SAMENSTELLING HUISHOUDEN: ≥ 3 PERSONEN:	88	€ 30.400	€ 640,14	86 (97.7%)
≥ AOW-LEEFTIJD:				
○ SAMENSTELLING HUISHOUDEN: 1 PERSOON:	33	€ 22.375	€ 597,30	33 (100%)
○ SAMENSTELLING HUISHOUDEN: 2 PERSONEN:	14	€ 30.400	€ 597,30	13 (92.9%)
○ SAMENSTELLING HUISHOUDEN: ≥ 3 PERSONEN:	1	€ 30.400	€ 640,14	1 (100%)
STATUSHOUDERS:	15	-	-	15 (100%)
STUDENTEN:	6	-	-	6 (100%)
TOTAAL:	542⁴			98.5%

Ter aanvulling en toelichting op bovenstaande:

- We waren uitstekend in staat aan de diverse toewijzingsnormen te voldoen;
- De toewijzing aan huishoudens met een middeninkomen was zowel in aantal als procentueel lager dan in 2017 (respectievelijk 12 en 1.7%) doordat we ons focusten op de allerlaagste inkomens;
- Omwille van de betaalbaarheid van onze woningen en de passendheid van huur en kwaliteit bleven we met een gemiddelde huurverhoging van 1.4% ruim onder het wettelijk toegestane maximum van 3.9% (zie hoofdstuk 3). Door het gedifferentieerde huurbeleid bleef de toename van onze huursom binnen de maximaal toegestane toename van 2.4%;
- De administratieve scheiding van het DAEB- en niet-DAEB-bezit voerden we overeenkomstig uit in zowel de dagelijkse werkzaamheden als de verantwoording in de jaarrekening over 2017. Tevens hebben we de voorbereiding getroffen om de gescheiden verantwoording in de jaarrekening over 2018 te kunnen uitbreiden.

• OVERIG

- Conform de wettelijke bepalingen hebben we met bewonersvereniging Siverder en zowel gemeente Bronckhorst als gemeente Doetinchem nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Voor beide gemeenten kwamen we tot langetermijn-afspraken waar we in 2019 op voortbouwen. Daarin is onder meer veel aandacht voor de huisvesting van diverse doelgroepen, het gereed maken voor de toekomst, de kwaliteitsverbetering van onze woningen en de maatwerkmogelijkheden die Site biedt. Met beide gemeenten hebben we afspraken gemaakt over het verbeteren van de samenwerking om overlast voor te zijn of daadkrachtig aan te pakken. De afspraak om in 2019 met gemeente Bronckhorst dorpsvisies en met gemeente Doetinchem gebiedsvisies te ontwikkelen, sluit aan op onze wens om met de mensen die daar wonen het gesprek te voeren over de toekomst van hun woonomgeving en te komen tot een integrale aanpak waarmee we de sociale, fysieke en duurzamsdoelen met elkaar verbinden;
- Na de implementatie van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in de eerste helft van het jaar werd de naleving van de AVG onderdeel van het bredere informatiebeveiligingsbeleid, werden medewerkers geschoold en is een Informatiebeveiligingsteam ingesteld dat de top 10 van meest risicovolle situaties heeft benoemd en voorzien van beheersmaatregelen;
- Zie ook de beheersmaatregelen onder 'Risicomanagement & compliance'.

⁴ Betreft aantal toewijzingen aan huishoudens tot en met de huurtoeslaggrens van € 22.400, € 22.375 of € 30.400.
SITE_VERSLAG 2018

FINANCIËN

Om optimaal te kunnen investeren in onze doelgroepen, met geld dat vooral ook door hen wordt opgebracht, voeren we een zorgvuldig begrotings- en treasurybeleid en namen we afgewogen investeringsbeslissingen.

- **GRIP OP FINANCIËN**

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

OVERHEIDSHEFFINGEN	2018	2017
VERHUURDERHEFFING:	€ 5.507.827	€ 4.955.746
SANERINGSHEFFING:	€ 510.599	€ 0

Aanvullend op wat in jaarrekening 2018 wordt toegelicht, hieronder een greep uit onze keuzes in 2018 om onze volkshuisvestelijke taak toch naar behoren te kunnen uitvoeren:

- Om onze doelen qua duurzaamheid en kwaliteit te halen verhoogden we het investeringsbedrag per woning van € 50.000 naar € 80.000;
- Om wel blijvend voorzichtig te zijn verhoogden we voor onszelf de ICR voor ons totale bezit (geconsolideerd) naar 1.6 (externe norm: 1.4);
- Om onze uitgaven beter te kunnen dragen hebben we in de begrotingsronde voor 2019 waar nodig en mogelijk een aantal onderhoudswerkzaamheden die in de meerjarenbegroting voor 2019 gepland stonden, naar achteren geschoven;
- Het jaarlijkse huurprijsbeleid per 1 juli 2019 was aanvankelijk gebaseerd op -gemiddeld- het inflatiepercentage. Naar aanleiding van het Rijksbesluit om corporaties extra te belasten in het kader van de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive), besloten we de huuraanpassing met 1% te verhogen;
- De levensduur van ons serverpark en ICT-hardware hebben we verlengd;
- Het Rijk heeft ons in het kader van de regels tot en met 2018 vermindering op de verhuurderheffing toegezegd vanwege onze investeringen in de Gieterijstraat, het Lookwartier, de Hofstraat, de J.F. Kennedylaan, project Magic Mix/Zandewierde (opgeleverd in 2017) en het Saronix-terrein. Definitieve besluitvorming volgt zodra we alle projecten hebben opgeleverd.
Voor wat betreft onze investeringen in Drempt en mogelijk ook Schöneveld_fase 2 proberen we gebruik te maken van de regeling die in 2019 van kracht is geworden;
- Zie ook de beheersmaatregelen onder 'Risicomanagement & compliance'.

EFFICIENCY

Ten gevolge van het toenemende bedrag dat wegvloeit naar 'Den Haag' bleef de scherpste op het beheersbaar houden van de door onszelf nog te beïnvloeden bedrijfslasten onverminderd van kracht, waarbij ook in 2018 effectiviteit ('doen we de goede dingen?') en efficiency ('doen we de dingen goed?') leidraad waren voor de gehele organisatie. Het management beoordeelde uitgaven altijd vanuit onze maatschappelijke opgave en 4 strategische doelen.

• EFFICIENCY VERGROTEN, BEDRIJFSLASTEN VERDER TERUGDRINGEN

AEDS BENCHMARK 2018 (OVER 2017) & 2017 (OVER 2016): BEDRIJFSLASTEN- EN OPBRENGSTEN	2017	2016	VERSCHIL
GEHARMONISEERDE BEÏNVLOEDBARE NETTO BEDRIJFSLASTEN PER VHE:	€ 752	€ 838	-/- € 86
NIET BEÏNVLOEDBARE BEDRIJFSLASTEN PER VHE:	€ 815	€ 748	€ 67
GEMIDDELD AANTAL FTE'S:	88	87	1
SALDO SERVICECONTRACTEN (LASTEN) PER VHE:	€ 30	€ 22	€ 8
LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN PER VHE:	€ 353	€ 401	-/- € 48
OVERIGE DIRECT OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT PER VHE:	€ 837	€ 765	€ 72
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN PER VHE:	€ 250	€ 298	-/- € 48
LEEFBAARHEIDSUITGAVEN (GEHARMONISEERD) PER VHE:	€ 88	€ 97	-/- € 9

Ter aanvulling en toelichting:

- Onze inspanningen leidden opnieuw tot een daling van de bedrijfslasten per VHE;
- Om zoveel als mogelijk fouten in onze processen en werkzaamheden te voorkomen, voeren we jaarlijks diverse preventieve audits uit. Overeenkomstig onze planning voerden we in 2018 audits uit op de maandelijkse controle op de inkomenstoets in het kader van passend toewijzen, het kasbeheer, de autorisatie bij facturen en aanpassing stamgegevens, aanpassing autorisatieprocedure op informatiebeveiligingsbeleid, klachtafhandeling en betrouwbaarheid leegstandsrapport. Met uitzondering van het kasbeheer gaven de audits geen aanleiding tot aanpassing van de processen;
- Medewerkers namen de Inspectie-App, waarmee zij in de woning beschikken over alle relevante gegevens en vanuit de woning rechtstreeks mutaties en opdrachten aan het primaire systeem kunnen doorgeven, in gebruik. Dit heeft zowel een besparing op tijd en papierverbruik als een lager risico op fouten tot gevolg;
- Het eveneens nieuwe aannemersportaal is gebruiksklaar gemaakt en werd begin januari 2019 in gebruik genomen, zodat we opdrachten snel en handig naar onze aannemers kunnen sturen. Een onmisbare schakel bij de overgang naar het Resultaat Gericht Samenwerken (RGS);
- Bij een woonbepaling met positief verloop boden we voorheen een Laatste Kans-contract aan. Gelet op de daarmee gemoeide rompslomp besloten we in 2018 de woonbepaling in deze gevallen weer om te zetten in een regulier-wooncontract;
- In 2011 leverden we het zogeheten Schouwburgblok in het Lookwartier op, bestaande uit 65 niet-DAEB-wooneenheden, 1 te liberaliseren appartement en 2 commerciële ruimten. De woningen waren oorspronkelijk bestemd voor de verkoop, maar voegden we vanwege de beroerde koopmarkt van toen tijdelijk toe aan onze huurvoorraad. Mede door het aantrekken van de woningmarkt besloten we in 2018 het complex alsnog af te stoten. De voornaamste overweging hierbij was dat het segment, beheer en risicoprofiel van zowel de woningen als de bedrijfsruimte niet passen bij de corebusiness van Site. Deze woningen dragen dus niet bij aan onze opgave en kosten ook onevenredig veel inspanning om te beheren. Omdat de uitvraag aan externe partijen voor het complexgewijs verkopen niet de opbrengst opleverde die we beoogden, besloten we het Schouwburgblok de komende jaren zelf uit te ponden;
- Site en Wonion besloten de samenwerking op het gebied van communicatie voort te zetten. Met name het samenvoegen van de medewerkers en deze bij beide corporaties in te zetten, heeft de flexibiliteit en verminderde kwetsbaarheid gebracht die we beoogden;
- Ook voor het verwerken van de maandelijkse salarisrun kunnen medewerkers van Site en Wonion bij elkaar worden ingezet, zodat met name de kwetsbaarheid hierop bij Wonion is weggenomen.

• DIENSTVERLENING

Een goede dienstverlening houdt voor onze meeste klanten in dat ze adequaat, vlot en efficiënt worden geholpen. In veel gevallen zijn digitale tools daar voor de uitkomst. Voor degenen die meer van ons nodig hebben bieden we zoveel als mogelijk maatwerk:

- Huurders konden gebruik maken van de module voor de digitale intake van reparatieverzoeken ([Loek](#)) die we met ProWonen en Wonion ontwikkelden;
- Aanspreekbaar zijn houdt in dat we goed naar anderen luisteren, maar ook dat we zo goed mogelijk laten zien en uitleggen wat, voor wie en waarom we iets doen. Net als voorgaande jaren deden we dit via de Dag van het Huren, onze website, bewonersblad Accent, diverse brochures, social media en de regionale media. Daarnaast zochten we meer de bewoners op. Op bewonersavonden, maar ook door hen thuis meer op te zoeken. De nieuwe directeur-bestuurder nam hiertoe het initiatief en verruilde het wekelijks koffie-uurtje bij de directeur-bestuurder op kantoor voor een periodiek bezoek aan diverse huurders. In 2019 gaat zij daar mee door.

SOCIAL MEDIA SITÉ	2018	2017
AANTAL  -VOLGERS:	2.361	2.389
AANTAL  -VOLGERS:	937	849

REGIONALE SAMENWERKING

Met de lancering van het nieuwe Achterhoekse bestuursmodel van de Achterhoekse Raad, Achterhoek Board en 6 thematafels werken gemeenten, Provincie Gelderland, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties (waaronder de corporaties) vanaf het najaar van 2018 op een unieke manier samen. Hierdoor verschoven posities en zijn er nieuwe allianties mogelijk. Ook bestaande samenwerkingsverbanden kregen hierin een plek. Gezamenlijk boekten we al snel een succes doordat het Rijk € 20 miljoen verbond aan de regiodeal 'Achterhoek in transitie'. Dit laat zien dat het Rijk onze opgaven erkent. Zodoende kunnen we goed invulling geven aan de Achterhoek2030-agenda voor het op peil houden van de leefbaarheid en werkgelegenheid in de regio.

In zijn rol als voorzitter van de ACo nam de directeur-bestuurder van Sité plaats in de Achterhoek Board. Sité nam daarnaast zitting aan de Thematafel Vastgoed & Woningmarkt, die verantwoordelijk is voor het opleveren van de Regionale Woonagenda, het integreren van de uitkomsten van het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek, het monitoren van de ontwikkelingen in de woningmarkt en het toegerust zijn op de toekomst.

Andere ACo-collega's namen deel aan de thematafels Circulaire economie & Energietransitie en Gezonde regio. De plannen waar betrokken nog in 2018 mee startten worden in 2019 uitgewerkt en uitgevoerd.

• SAMENWERKING MET GEMEENTE BRONCKHORST & GEMEENTE DOETINCHEM

Op basis van de samenwerking op de diverse onderwerpen waarover we elders in dit jaarverslag verantwoorden, kunnen we terugkijken op een jaar waarin de samenwerking met gemeenten Bronckhorst en Doetinchem op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau goed is verlopen.

Ook op dossiers of thema's waar we andere belangen hadden of over van mening verschilden, waren we in staat in goed overleg tot afspraken te komen die voor alle partijen acceptabel en uitlegbaar waren. We hebben ons hier vanuit Sité actief voor ingespannen door beide gemeenten uit te nodigen over allerlei thema's van gedachten wisselen en door als organisatie altijd aanwezig te zijn dan wel bij te dragen aan initiatieven, openingen en projecten van beide gemeenten.

• SAMENWERKING MET COLLEGA-CORPORATIES

In de kern staan de corporaties in de Achterhoek voor dezelfde opgave. Sité is overtuigd van de noodzaak als corporaties samen te werken om die opgave ook in de toekomst kwalitatief goed en financieel verantwoord het hoofd te kunnen bieden. Daarom werken we al jaren in diverse samenstellingen met hen samen, hetzij via de ACo (met [Plavei](#), [ProWonen](#), [Wonion](#) en [De Woonplaats](#)), ProSiWo (met ProWonen en Wonion) of SiWo (met Wonion).

Aanvullend op de specifieke activiteiten en resultaten waarover we elders in dit jaarverslag bij de diverse onderwerpen verantwoorden:

- De diverse bestuurswisselingen bij 3 van de 5 ACo-corporaties gaven geen aanleiding tot onrust of vertraging. Wel vinden we het prettig dat de ACo vanaf 2019 weer op volle sterkte is vertegenwoordigd in de nieuwe regiostructuur;
- Als ProSiWo hebben we op basis van onze jaarlijkse evaluatie van de samenwerking geconstateerd mooie resultaten te hebben behaald en ook kansen te zien voor de toekomst. Om die kansen te verzilveren zoeken we in 2019 naar een samenwerkingsvorm die, anders dan de huidige strategische alliantie met een samenwerkingsovereenkomst, beter bij de 3 corporaties past en dus toekomstbestendiger is;
- De directeur-bestuurders van Sité en Wonion gingen met pensioen. Bij beiden trad een opvolger aan die aan de basis stond van de SiWo-samenwerking, zodat we door kunnen gaan op de ingeslagen weg.

- **SAMENWERKING MET PARTIJEN IN DE ZORG EN HET SOCIAAL DOMEIN**

- In 2017 brachten de Achterhoekse gemeenten en woningcorporaties de mogelijkheden en randvoorwaarden voor de transitie van 'Beschermd Wonen' naar 'Beschut en Zelfstandig Wonen' in kaart. In de in 2018 ingestelde Regietafel Wonen, Welzijn en Zorg in Bronckhorst en de Doetinchemse Projectgroep Huisvesting Beschermd Wonen Achterhoek hebben gemeenten, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties en corporaties dit vertaald naar de huisvestingsvraag, gericht op een praktische werkwijze om personen vanuit beschermd wonen goed te laten landen in een reguliere woonomgeving. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten, als corporaties stellen we woningen beschikbaar. De meesten komen terecht in centrumgemeente Doetinchem. Omwille van een goede spreiding onderzoeken we in 2019 de mogelijkheid van een centrale 'toegang', die de doelgroep screent en passend toewijst. Sité nam met gemeente Doetinchem het voortouw bij het ontwikkelen van woonconcepten en het maken van standaard afspraken waarmee op regionaal niveau dezelfde rolverdeling geldt en dus helder is waar partijen elkaar -en dus ook de corporaties- op kunnen aanspreken en inspireerden ook anderen in de provincie en de rest van het land met deze aanpak;
- Parallel hieraan is gezocht naar een beschutte tussenvorm voor degenen voor wie de overgang van beschermd naar zelfstandig wonen te groot is. Dit wordt in 2019 verder gebracht;
 - Met Wonion deelden we kennis en stemden we de werkwijze af rond contracten met zorgverleners, maatwerkafspraken met convenantpartijen en het ontwikkelen van bijzondere woonconcepten (denk aan: 'springplankwoning');
 - We monitorde het wonen via bijzondere bemiddeling beter door deze bewoners periodiek te bezoeken en tussentijds met partners of de persoon in kwestie tot aangepaste afspraken inzake zorgbegeleiding of overlast te komen;
 - De samenwerking met Buurtplein BV en BvFO verliep dusdanig goed dat er geen aanleiding was om de jaarlijkse evaluatie uit te voeren.

- **SAMENWERKING MET BEWONERSVERENIGING SIVERDER**

- Ook in 2018 was [bewonersvereniging Siverder](#) als belangenbehartiger van onze huurders een belangrijke partner van ons. Een greep uit de onderwerpen waar we als organisatie met Siverder over spraken en op samenwerkten:
- In de 5 reguliere vergaderingen heeft de directeur-bestuurder met het bestuur van bewonersvereniging Siverder gesproken. Een greep daaruit: de uitkomsten van de governance-inspectie 2017, Kadernotitie 2018, de renovatiewerkzaamheden aan de Caenstraat, de Nieuweweg, de Themansstraat en de Weustenstraat, de renovatieplannen voor Overstegen, resultaten van het AWLO, de intakegesprekken met nieuwe huurders bij diverse complexen, de actualisatie van de meerjarenkoers van Sité, de ontwikkeling van De Veentjes en het centrum van Wehl, de toekomst van 't Weerdje, het schoonmaakonderhoud in diverse flats, de mogelijkheden van [Vivax Housing](#), scootmobielstallingen bij diverse flats, de jaarstukken van Sité over 2017, gas-loos bouwen aan de Hofstraat en J.F. Kennedylaan, de WOZ-waarde in Bronckhorst, het Duurzaam Thuis-pakket, de jaarvergadering van Siverder 2018, een toelichting op het huurincassoproces, de transitie van Vastgoedbeheer naar Resultaat Gericht Samenwerken (RGS), het Servicefonds, de activiteitenoverzichten (biedingen) voor Bronckhorst en Doetinchem, afval rondom flats, het overzicht van vastgoedontwikkelingsprojecten in 2018 – 2019;

- Siverder was positief over het huurprijsbeleid per 1 juli 2018, het functieprofiel voor de werving van een nieuwe directeur-bestuurder, de benoeming van mevrouw Birkenhäger tot directeur-bestuurder en de prestatieafspraken met zowel gemeente Bronckhorst als gemeente Doetinchem. Siverder was terughoudend over ons voornemen tot verkoop van het Schouburgblok (Lookwartier) uit vrees dat de appartementen niet behouden blijven voor de middenhuur. Siverder had moeite met de sloop van de seniorenwoningen in Drempt omdat zij (volgens hen) niet voldoende betrokken waren bij het nemen van het besluit. Daarnaast was Siverder er minder gelukkig mee dat niet-senioren geen terugkeergarantie kregen. We hebben dit advies naast ons neergelegd omdat we van mening zijn dat het sloopbesluit, onder meer in overleg met de Dorpsraad en de gemeente Bronckhorst, zorgvuldig tot stand is gekomen. We hebben inmiddels kunnen laten zien ook de jongeren -elders in ons bezit- een geschikte woonplek te bieden;
- Aanvullend op de reguliere en formele overlegmomenten was er een verdiepingssessie waarin Siverder en Site onder externe begeleiding aan de slag gingen met de thema's overlast en streefhuurbeleid. Ook was Siverder nauwer dan in 2017 betrokken bij het opstellen van de prestatieafspraken met de gemeenten. Deze ontwikkeling past bij de behoefte van zowel Siverder als Site om Siverder meer bij de inhoud van ons werk te betrekken en zodoende een steviger positie als huurdersvertegenwoordiging in te kunnen laten nemen. De aanpak is bij beide partijen goed bevallen en wordt in 2019 in ieder geval voortgezet rond het huurprijsbeleid per 1 juli 2019 en de begroting voor 2020 en verder.

ORGANISATIE

Naast onze financiën zijn de medewerkers van Site onmisbaar bij het realiseren van onze doelstellingen en het waarborgen van onze continuïteit.

• UITVOERING & ACTUALISATIE MEERJARENKOERS 2018 – 2021

Leidraad voor onze werkzaamheden in 2018 was onze meerjarenkoers, die we zoals ieder jaar vertaalden in een kadernotitie met doelen en resultaten die bijdragen aan onze 4 maatschappelijke doelen (Samen leven, Toekomstgericht zijn, Juiste woning-goede prijs en Samen werken). Aan de hand daarvan gaven we ook invulling aan maatschappelijk verantwoord ondernemen dat uit de resultaten onder de diverse kopjes in dit jaarverslag blijkt. Zoals in het voorwoord is aangegeven willen we onze inspanningen op dat vlak komende jaren nog beter voor het voetlicht brengen en verantwoorden.

Begin 2018 stonden we als organisatie vooral stil bij de speerpunten uit de koers voor 2018: aanpakken van overlast, duurzaamheid en aanspreekbare verhuurder. Hierbij presenteerden de trekkers van deze onderdelen niet alleen wat zij al in de pijlpijn hadden zitten, maar nodigden zij medewerkers ook uit aandachtspunten en tips mee te geven. De opbrengst daarvan is in de 3 programma's meegenomen.

De strategische doelen vormden ook de kapstok in ons in 2018 herijkte Management Control System (MCS) en onze verantwoordingscyclus van directierapportages (van de managers aan de directeur-bestuurder), bestuursbrieven en onderleggers (van de directeur-bestuurder aan de RvC) en het maatschappelijk jaarverslag.

Zoals we bij het opstellen in 2017 voor ogen hadden, is de meerjarenkoers een levend document dat we aan de hand van de daarin opgenomen dilemma's in samenspraak met onze medewerkers en partners actueel verder brengen. De opbrengst daarvan leggen we jaarlijks vast. Bij de actualisatie van 2018 constateerden we dat we een aantal eerste dilemma's hebben kunnen tackelen met elkaar en dat er tegelijkertijd een aantal dilemma's ligt om op te kauwen.

• DOORONTWIKKELING ORGANISATIE

We zijn trots op onze organisatie en koesteren wat we al hebben en doen. Naast de bestuurswisseling, die in het verslag van de Raad van Commissarissen wordt toegelicht, zetten we als organisatie diverse stappen om nog beter aan te sluiten op onze toekomstige opgave. Naar aanleiding van het vertrek van de manager Vastgoed & Ontwikkeling kozen we voor het samenvoegen van de organisatie van 3 bedrijfsonderdelen (Bedrijfsvoering, Vastgoed & Ontwikkeling, Wonen & Strategie) naar 2 (Ontwikkeling en Beheer).

In bovenstaande ontwikkeling past ook de herinrichting van het vastgoedbeheer. Op basis van de in 2017 vastgestelde verbetermogelijkheden qua onderlinge samenhang van werkzaamheden en het ontwikkelen van onze rol qua regie, toezicht en inkoop, ontwikkelden we in 2018 met de betrokken medewerkers een plan. Uitgangspunt hierbij was het gemak voor de klant, vastgoedbeheer gebaseerd op resultaatgericht onderhoud, een efficiënte organisatie en het in control zijn over het vastgoedbeheer. Hierbij kozen Sité en Wonion er voor het vastgoedbeheer van de 2 corporaties zoveel mogelijk gelijk te schakelen en op zoveel mogelijk gebieden gezamenlijk te opereren volgens de zogeheten Resultaat Gerichte Samenwerkingsmethode (RGS-methode). Hierbij is de uitvoering vooral bij ketenpartners belegd en de regie vooral bij de interne organisatie van Sité. Dit had gevolgen voor de medewerkers van onze onderhoudsdienst, de Snelservice met wie we een mobiliteitstraject startten waarin zij werden voorbereid op en begeleid naar een nieuw perspectief. Aan het einde van het jaar hadden alle betrokkenen een nieuwe functie binnen of buiten Sité of bij 1 van de 2 externe partijen die we voor de uitvoering hebben geselecteerd.

We kijken terug op een traject dat dankzij de medewerking van direct betrokkenen en de Ondernemingsraad goed is verlopen. In 2019 vindt nog de formele bekrachtiging op enkele onderdelen plaats.

- **OMVANG, FUNCTIONEREN, VEILIGHEID EN INTEGRITEIT VAN DE ORGANISATIE**

FTE's	2018	2017
AANTAL FTE'S IN LOONDIENST PER 31 DECEMBER:	87.34	87.42

MOBILITEIT ORGANISATIE	2018	2017
DOORSTROOM		
○ AANTAL PERSONEN	5	11
○ FTE'S	4.67	9.28
UITSTROOM		
○ AANTAL PERSONEN	11	4
○ FTE'S	9.89	3.45
INSTROOM		
○ AANTAL PERSONEN	11	7
○ FTE'S	10.44	5.68

ZIEKTEVERZUIM	2018	2017
% ZIEKTEVERZUIM:	4.80%	4.82%

Ter aanvulling en toelichting:

- We verwachten van onze organisatie dat alles van zij doet, bijdraagt aan de doelen van Sité. Hiertoe hanteerden we ook in 2018 de cyclus van jaarplannen voor de organisatie, afdelingen, teams en medewerkers. Voor dit laatste maakten we gebruik van doelstellings-, functionerings- en beoordelings-gesprekken;
- Sité streeft naar een cultuur waarin loyale medewerkers intern een mogelijke onregelmatigheid melden zodat deze intern opgelost kan worden. Daartoe is het belangrijk dat zij op een adequate en veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie. Onze cultuur en de omvang van onze organisatie maken het mogelijk dat het management hier dicht bovenop zit. Daarnaast zorgt de [interne meldregeling](#) er voor dat iedere medewerker misstanden kan melden, dat alle meldingen serieus worden behandeld én dat de medewerker die melding doet geen negatieve gevolgen van zijn of haar melding ondervindt. De [integriteitscode](#) moet er aan bijdragen dat belangenverstremgeling en voorkeursbehandeling binnen en door Sité wordt voorkomen. Daarnaast kunnen medewerkers terecht bij een externe vertrouwenspersoon. Deze heeft over 2017 gemeld dat er geen contact met hem is gezocht en dat er geen formele klachten zijn ingediend. Het verslag over 2018 is nog niet beschikbaar;
- Door een aantal langdurige, niet-werk gerelateerde ziektegevallen was het ziekteverzuim boven onze norm van 3.5%, maar gelukkig lager dan in 2017. Een dieptepunt was het overlijden van 1 onze medewerkers na diverse periodes van fysiek herstel;

- We investeren in onze eigen organisatie en medewerkers om te kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden die onze opgave beïnvloeden. Ook het bieden van kansen aan stagiaires en afstudeerders is belangrijk. Hun frisse blik helpt onszelf ook scherp te houden. Daarom maakten we ook in 2018 weer gebruik van de [Innovatiehub](#), waarmee we op MBO- en HBO-niveau meewerkstages en afstudeeropdrachten aanboden. Daarnaast hebben bijna 51 VMBO-leerlingen in het kader van [Doetinchem on stage](#) een kijkje in onze keuken genomen. Daarnaast namen 2 van onze medewerkers deel aan de [stage-10-daagse van corporaties](#). Ook de [Dag van de Mobiliteit](#) vanuit het ACE-netwerk was met 4 bezoeken aan Sité en 2 Sité-ers die bij andere bedrijven langsgingen succesvol.

RISICOMANAGEMENT & COMPLIANCE

Aan onze huurders, externe belanghouders en andere partijen willen we laten zien dat we 'in control' zijn. Voorwaarde hiervoor is dat Sité in staat is eventuele risico's adequaat te 'managen'. Ook in 2018 had dit een vaste plek in onze bedrijfsvoering waarbij we een risico zien als het (nadelige) effect van een onzekere gebeurtenis op het realiseren van onze doelstellingen en maatschappelijke opgave. Voor elk risico is vastgelegd wat er aan beheersmaatregelen is ingezet, of het risico beheersbaar is en hoe dit wordt gemonitord. In principe gaan we uit van vertrouwen, waar nodig kiezen we voor meer expliciete beheersing. Op basis van de herijking van ons risicomanagement in 2016 hebben we een steviger gefundeerd risicobeheersingssysteem ontwikkeld en vastgelegd.

Ook in 2018 voerden we een conservatief en degelijk financieel beleid, waarbinnen we geen onnodige, onverantwoorde risico's namen, maar wel in staat waren om kansen en mogelijkheden te benutten die zich voordeden. Aanvullend op onderstaande toelichting per risico deden zich geen situaties voor die financiële impact hadden. Ook waren er geen risico's waarvoor we de begroting voor 2018 moesten bijstellen of in de begroting 2019 en meerjarenverkenning en verder en voorziening hebben moeten opnemen.

• STRATEGISCHE, OPERATIONELE, ECONOMISCHE EN COMPLIANCE-RISICO'S

Samenvattend zag ons risicoprofiel en -beleid er in 2018 qua strategische, operationele, economische en compliance-risico's als volgt uit:

- Strategische risico's: politiek

Politieke ontwikkelingen op lokaal, provinciaal, nationaal en Europees niveau kunnen verstrekkende gevolgen voor ons hebben. Een aantal voorbeelden: het beslag op de kasstroom door de ingrepen in het huur- en toewijzingsbeleid, Europese regelgeving op het gebied van staatssteun, de invloed van gemeenten en huurders, de heffing saneringssteun door het ILT (2018: € 510.599) en de verhuurderheffing (€ 5.507.827 in 2018, de komende 10 jaar: € 67.114.000). Wat dit laatste betreft maken we op basis van onze investeringen in renovatie en (sloop/)nieuwbouw maximaal gebruik van de mogelijkheid tot mindering op de heffing.

We vinden niet al deze ontwikkelingen ongewenst, maar om ons aan de wet te kunnen houden is wel een continu bewustzijn, flexibiliteit en het zorgvuldig afwegen van keuzes in beleid en financiën vereist. De extra heffingen die het Rijk in 2018 aankondigde versterken onze opvatting dat 'Den Haag' de minst draagkrachtigen in onze samenleving onredelijk belast.

- Strategische risico's: demografische ontwikkeling

Sinds 2014 heeft de Achterhoek de status van krimpregio. De bevolkingsontwikkeling verloopt niet lineair en verschilt binnen delen van de regio, maar op totaalniveau neemt het aantal huishoudens de komende jaren nog toe, waarna een daling wordt verwacht. Daarbinnen daalt het aantal jongeren en stijgt het aantal ouderen. Tegelijkertijd constateren we dat het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning onverminderd hoog bleef. Dit alles zorgt voor een opgave die vraagt om creatieve oplossingen. Het is een regionaal risico dat we met andere partijen op regionaal niveau moeten aanvliepen. Om de opgave van Sité en ook die van anderen te helpen realiseren, maakten we ons afgelopen jaren op velerlei gebieden sterk voor meer samenwerking in de regio.

- Strategische risico's: markt

We waarderen ons bezit op marktwaarde in verhuurde staat. Daardoor hebben markteffecten (zoals aanprijdalingen van vastgoed) een groot effect op de waardering van ons bezit. Dit lichten we toe in de jaarrekening. Verkoop van ons bezit is niet gericht op het genereren van kasstromen, maar op de aansluiting tussen onze voorraad en de behoefte van de klant. Ontwikkelingen op de verkoopmarkt hebben dan ook een beperkte invloed op onze beschikbare kasstromen. In 2018 verkochten we 10 woningen uit exploitatie. Het hiermee gemoeide marktrisico was beperkt.

- Strategische risico's: (interne) organisatie

Sinds jaren sturen we op een effectieve (doen we de goede dingen?) en efficiënte (doen we de dingen goed?) organisatie. In dat kader zijn verschillende organisatieonderdelen efficiënter ingericht. Daarbij zijn processen geharmoniseerd, is kennis breder verspreid en is de inzet van medewerkers er op gericht dat alles wat zij doen bijdraagt aan onze doelstellingen.

Met ProWonen en Wonion werken we al sinds 2012 als 'ProSiWo' samen qua bedrijfsinformatiesysteem, klantportaal en ICT-infrastructuur. Daarnaast hebben we diverse inkoopvoordelen behaald, zodat we met dezelfde kwaliteit, maar tegen lagere kosten onze huurders te kunnen bedienen. Aanvullend daarop proberen we met Wonion nog meer kwetsbaarheden op te vangen en kennis te delen. Dit doen we op inhoud, maar ook door de uitwisseling van medewerkers en leidinggevenden.

- Operationele risico's: ICT-infrastructuur

In ProSiWo-verband hebben we vanaf 2015 onze processen verder gedigitaliseerd, geïnformatiseerd en geautomatiseerd. Dit veranderde de wijze waarop we met klanten communiceren en ons werk organiseren. De huidige ProSiWo-overeenkomst voor het beheer van de ICT-infrastructuur zou per 1 januari 2019 eindigen, maar hebben we met 1 jaar verlengd. Vóór die tijd besluiten we over het toekomstbestendig maken van het infrabeheer (bijvoorbeeld het uitbesteden van het infrabeheer of dit intern behouden). Hiertoe heeft Deloitte in 2018 de gezamenlijke ICT-functie beoordeeld en op basis daarvan haar visie op een gezamenlijke ICT-inrichting gegeven. In 2019 werken we dit uit en komen we als corporaties op basis daarvan tot een besluit.

- Operationele risico's: vastgoedontwikkeling

De financiële risico's hangen vooral samen met activiteiten op het gebied van vastgoedontwikkeling rond grondposities, nieuwbouwlocaties en herstructureringsprojecten. De omvang en complexiteit van de betreffende projecten zijn bepalend voor het risico. In de, overeenkomstig de administratieve scheiding van ons DAEB- en niet-DAEB-bezit, opgestelde Begroting 2019 en Meerjarenverkenning 2020 – 2028 hebben we onze inhoudelijke uitgangspunten en onderhouds- en investeringsuitgaven meerjarig bepaald en voorzien van een bandbreedte. Hierdoor is duidelijk wat de financiële ruimte meerjarig is. In een later stadium kan dit nader worden ingevuld. Het waarmaken van onze ambities rond de kwaliteit van ons vastgoed vereist komende jaren een fors programma van onderhouds-, renovatie- en (sloop/)nieuwbouw. Hiertoe zetten we afgelopen jaren stappen met een strakke sturing op uitgangspunten, afspraken en op elkaar afgestemde processen en afdelingen. Het nemen van (des)investeringsbesluiten is statutair belegd bij de directeur-bestuurder. In principe worden deze besluiten financieel voorzien in de jaarlijkse begroting, die ter goedkeuring aan de RvC wordt voorgelegd. (Des)investeringsbesluiten die de begroting en het jaarlijks separaat door de RvC afgegeven mandaat overschrijden, worden vooraf ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. De activiteiten en de bijbehorende financiële risico's worden periodiek beoordeeld aan de hand van de gerealiseerde activiteiten, de voortgang van het project en het restant van de verwachte werkzaamheden. De afdeling Vastgoedontwikkeling bereidt alle vastgoedontwikkelingsprojecten voor en voert deze uit. Conform wetgeving heeft de controller een adviserende, signalerende of controlerende rol. In geval dat de controller al een andere rol heeft bij het project neemt de concerncontroller de adviserende, signalerende of controlerende rol over.

In 2018 herijkten we de inrichting en werkwijze van de afdeling Vastgoedontwikkeling, gericht op een strakkere sturing op proces en inhoud. Het ook in 2018 opgestelde investeringsstatuut helpt daar bij. Hiermee zetten we weer een stap verder in het in samenhang beheersen van de risico's, procedures en interne en externe rapportagestructuur.

- o Economische risico's: renterisico

Voor de financiering van onze voorgenomen investeringen zijn we deels aangewezen op de kapitaalmarkt. Afgelopen jaren werd duidelijk dat een sterk dalende rente voor corporaties een minstens zo groot risico vormt als een stijgende rente. Het renterisico is dus tweeledig: het primaire renterisico van een stijgende rente en het secundaire renterisico bij een dalende rente. 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 lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden lopen we risico over de marktwaarde. Ook in 2018 was het vreemd vermogen per VHE relatief laag. Sité maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten.

Ons treasurybeleid -zoals in 2018 is uitgevoerd en voor 2019 is opgesteld- en onze risicomijdende bedrijfsvoering passen bij de actuele wet- en regelgeving.

- o Economische risico's: kredietrisico

Met het spreiden van onze transacties over verschillende financiële instellingen proberen we het kredietrisico (waarbij financiële instellingen niet aan hun verplichtingen jegens Sité kunnen voldoen), te beperken. Daarnaast moeten de financiële instellingen waar Sité zaken mee doet voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Bovenstaande is vastgelegd in ons in 2016 geactualiseerde Treasurystatuut.

- o Economische risico's: liquiditeitsrisico

Hierbij gaat het om het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken om aan onze directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen ongeacht of dit crediteuren of financiële instellingen betreft. Op diverse manieren hebben we gewaarborgd dat we altijd aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Zo beschikken we over een constante bron van huurinkomsten, spreiden we onze vastgoedprojectuitgaven en hebben we een kredietfaciliteit van € 7.500.000 waarvan ultimo 2018 € 4.161.120 is opgenomen. De maximale hoofdsom van de roll-over-lening is € 9.000.000, waarvan ultimo 2018 € 5.800.000 is opgenomen.

- o Economische risico's: verslaggevingsrisico

Sité is zich bewust van de risico's en onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de verslaggeving richting het Ministerie en de externe toezichthouders. Het risico in deze spitst zich toe op de toerekening van kosten en enige -niet te voorkomen- subjectiviteit rond waarderingsvraagstukken. Ook is er een risico dat samenhangt met de inrichting en werking van de rapportagesystemen. Met een uitgebreide toelichting op de waarderingsgrondslagen en belangrijke inschattingen maken we dit in onze jaarstukken zo inzichtelijk mogelijk. Voor de waardering van ons vastgoed maken we gebruik van een (deels) geautomatiseerd taxatiesysteem waarbij met vaste parameters gerekend wordt en bij iedere aanpassing van een parameter wordt gelogd door wie (interne taxateur) dat is gedaan en waarom. Daarnaast geven externe taxateurs een taxatieverklaring bij de waardering.

Conform voorschrift diende Sité in 2018 de beleidswaarde van haar complexen in bij de Autoriteit woningcorporaties en het WSW. Het hiermee gemoeide risico komt voort uit de onduidelijkheid van de externe toezichthouders over zowel de wijze waarop dit beoordeeld wordt als het sturingskader.

Mede om zo adequaat mogelijk te kunnen anticiperen en risico's te vermijden dacht Sité ook in 2018 actief mee met onder meer de Raad voor de Jaarverslaggeving.

- o Economische risico's: grondposities

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

- Economische risico's: niet-DAEB-bezit

Sité kiest er nadrukkelijk voor een DAEB-corporatie te zijn. Daarom sturen we bij de meest risicovolle niet-DAEB-objecten (meer) op actieve verkoop en gaan we in principe niet in op verzoeken om dergelijke objecten van anderen over te nemen. Relevant in deze voor wat betreft 2018 zijn de verkoop van 1 van onze horecapanden aan de Grutstraat in Doetinchem, het besluit tot verkoop van de woningen en bedrijfsruimten in het Schouburgblok (Lookwartier te Doetinchem), de herontwikkeling van de bedrijfsruimte aan de Blikslagerstraat tot een zorgfunctie in Gaanderen en de herontwikkeling van de commerciële plint tot sociale huurwoningen aan de Keppelseweg.

- Compliance-risico's: wet- & regelgeving

Aanvullend op de bepalingen met betrekking op reguliere werk waren het opstellen van het investeringsstatuut en de werving- en benoemingsprocedure van de directeur-bestuurder relevant in 2018. Ook hebben we de aanpassingen van onze statuten voorbereid, zodat deze begin 2019 aansluiten op de Veegwet Wonen.

Tenslotte geldt dat Sité ook in 2018 niet vergunningplichtig was ten aanzien van de Warmtewet.

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

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

In 2018 kwam er landelijk helderheid over de wijze waarop om te gaan met de taxaties bij de terugkoop van woningen die via het Koopgarant-concept waren verkocht. Met het toepassen van de correctiemethode van Stichting OpMaat bij de woningen waar dit aan de orde was, hebben we het hiermee gemoeide risico ondervangen. Dit neemt niet weg dat we -extern onderbouwd- van mening zijn dat we in het verleden geen fouten hebben gemaakt bij de bepaling van de verkoopbedragen.

Waar nodig informeren we de Belastingdienst over de geïdentificeerde fiscale risico's en de maatregelen om deze te beheersen. Bovendien stemmen we standpunten, waar (mogelijk) een meningsverschil over kan ontstaan, zo veel mogelijk tijdig af met de Belastingdienst. Hierdoor is er vooraf zekerheid over onze fiscale positie en wordt het risico op eventuele correcties naderhand beperkt. Door de fiscale verplichtingen en risico's goed in beeld te hebben kunnen we op betrouwbare en integere wijze voldoen aan de wettelijke verplichtingen. In 2018 heeft de Belastingdienst dit bekrachtigd in haar boekenonderzoek over afgelopen jaren.

Sité vindt dat het risico op misstanden in elke organisatie permanent punt van aandacht moet zijn. Accountant BDO heeft vastgesteld dat er bij Sité sprake is van een cultuur waarin medewerkers elkaar aanspreken op het naleven van procedures en preventie van fraude. BDO is ook van mening dat Sité begin 2018, na de door de organisatie geconstateerde feiten omtrent de kasprocedure eind 2017, adequate maatregelen heeft getroffen om herhaling te voorkomen. Aanvullend hierop zouden we een aantal jaar geleden al proefdraaien met soft controls, maar vanuit efficiency-oogpunt spraken we met accountant BDO af dit te doen zodra de Autoriteit woningcorporaties de normen hiervoor -waarschijnlijk in 2019- heeft vastgesteld.

- **KRITISCHE FACTOREN VOOR SITÉ**

Naast deze strategische risico's hebben we vanuit de -begin 2018 nog- 3 organisatieonderdelen geanalyseerd wat voor Sité de 10 voornaamste kritische factoren zijn waar risico's aan hangen:

- Sité heeft voldoende beeld van de vraag van (toekomstige) woningzoekenden naar een sociale huurwoning (bepalend hierbij: Sité heeft voldoende informatie over de vraag naar woningen in prijs, naar grootte, type, locatie; opgehaalde informatie wordt omgezet in acties);
- Sité heeft voldoende beeld van de vraag van (toekomstige) huurders over hun huurwoning (bepalend hierbij: informatie/wensen over de huidige woning zijn bij Sité bekend en komen op de juiste plek terecht), huurders weten waarvoor en wanneer ze bij Sité aan kunnen kloppen, Sité vraagt naar woonwensen op langere termijn (alleen wanneer woningen moeten worden gerenoveerd/gesloopt moeten worden), opgehaalde informatie wordt omgezet in acties;
- De informatie over het woningbezit maakt effectieve onderhoudsbeslissingen mogelijk;

- Er is voldoende uitvoeringscapaciteit voor onderhoudswerkzaamheden, zodat verbetering van de woningvoorraad tijdig plaatsvindt;
- Ondanks heffingen en beleid van het Rijk beschikt Sité over voldoende middelen om haar opgave te realiseren;
- Beleid en sturing worden gebaseerd op de juiste informatie en hebben voldoende samenhang met het effect van de beleidsmaatregelen;
- Gegevens (bijvoorbeeld contracten, besluiten) worden voldoende en door medewerkers binnen de processen geregistreerd;
- De huidige capaciteit en competenties binnen Sité zijn toegerust op de huidige en toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld: meer verantwoording, digitale mogelijkheden);
- Er is duidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden in het (maatschappelijk)netwerk, met onze stakeholders;
- De kwaliteitscontrole op uitvoering van werkzaamheden is zodanig dat Sité de regie en control behoudt over de partners die voor haar werken.

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

● EXTERN OORDEEL

Diverse instellingen en partijen hebben in 2018 het functioneren en de prestaties van Sité beoordeeld:

- Onze externe accountant BDO heeft over de jaarstukken 2017 een goedkeurende verklaring afgegeven en geconstateerd dat onze financiële positie solide is. BDO bevestigde dit in het najaar in haar Managementletter op basis van de interim-controle en gaf aan dat we zowel financieel als qua bedrijfsvoering in control zijn. Ook was BDO van oordeel dat onze op basis van haar Managementletter 2017 voorgestelde verbeterpunten passend waren.
- De Autoriteit woningcorporaties heeft onze jaarstukken 2017 en prognoses voor 2018 – 2022 goedgekeurd en zag op basis daarvan ook geen aanleiding tot opmerkingen of interventies;
- Begin 2018 heeft de Autoriteit woningcorporaties haar bevindingen in het kader van de governance-inspectie 2017 schriftelijk bevestigd. Bijzonder positief was de Autoriteit over de succesvolle inspanningen van zowel de organisatie als de RvC om de positie van bewonersvereniging Siverder te versterken en de relatie met gemeente Doetinchem te verbeteren. De governance-inspectie gaf geen aanleiding voor het doen van interventies;
- De Belastingdienst heeft met een goedkeurend boekenonderzoek over afgelopen boekjaren bekrachtigd dat Sité de fiscale verplichtingen en risico's goed in beeld heeft en op integere wijze voldoet aan de wettelijke verplichtingen;
- Wat betreft het integrale oordeel in de Aedes Benchmark 2018 viel Sité evenals in 2017 in de middengroep. De afzonderlijke benchmarkonderdelen zijn elders in dit jaarverslag opgenomen.

5 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING 2018

ACTIVA (x € 1.000)	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
VASTE ACTIVA		
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	794.519	733.982
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	65.289	60.930
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.392	28.952
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.439	4.551
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	891.639	828.415
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.080	3.484
TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA	3.080	3.484
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Andere deelnemingen	-	1.300
Latente belastingvordering(en)	1.913	2.852
Overige vorderingen	3.654	137
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	5.567	4.289
TOTAAL VASTE ACTIVA	900.286	836.188
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	338	682
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.615	3.018
TOTAAL VOORRADEN	2.953	3.700
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	1.169	1.084
Latente belastingvordering(en)	580	1.763
Overige vorderingen	110	163
Overlopende activa	1.415	378
TOTAAL VORDERINGEN	3.274	3.388
LIQUIDE MIDDELEN	1	10.067
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	6.228	17.155
TOTAAL	906.514	853.343

PASSIVA (x € 1.000)	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	417.183	374.747
Overige reserves	221.025	212.488
Resultaat van het boekjaar	54.075	50.973
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	692.283	638.208
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	3.699	9.943
TOTAAL VOORZIENINGEN	3.699	9.943
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	158.223	156.906
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	29.973	29.689
Overige schulden	114	128
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	188.310	186.723
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	13.275	10.093
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.189	2.248
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.031	1.567
Overlopende passiva	4.727	4.561
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	22.222	18.469
TOTAAL	906.514	853.343

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1000)	2018	2017
Huuropbrengsten	50.353	49.982
Opbrengsten servicecontracten	2.381	2.314
Lasten servicecontracten	2.523	2.554
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.092	3.186
Lasten onderhoudsactiviteiten	28.876	15.184
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.065	6.928
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	9.178	24.444
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	88	2.094
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	73	1.612
NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	15	482
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.216	3.567
Toegerekende organisatiekosten	86	72
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.437	2.982
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	693	513
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.298	- 12.839
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.208	51.173
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.131	542
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	57.041	38.876
Opbrengst overige activiteiten	392	392
Kosten overige activiteiten	536	537
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	-144	-145
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	1.569	2.033
LEEFBAARHEID	787	717
Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	16	5
Opbrengst van vorderingen die tot de vast activa behoren en van effecten	-	1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	39	41
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.825	6.101
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-5.770	-6.054
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	58.657	55.366
Belastingen	-4.582	-4.393
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	54.075	50.973

KASSTROMEN VOLGENS DIRECTE METHODE 2018 (x € 1.000)

	WERKELIJK 2018		WERKELIJK 2017	
GELDMIDDELEN BEGIN BOEKJAAR		10.067		-1.753
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
ONTVANGSTEN				
Huurontvangsten	50.377		50.255	
Vergoedingen	2.226		2.224	
Overheidsontvangsten	-		17	
Overige bedrijfsontvangsten	537		125	
Ontvangen interest	39		39	
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	53.179		52.660	
UITGAVEN				
Betalingen aan werknemers	6.204		6.025	
Onderhoudsuitgaven	25.874		11.048	
Overige bedrijfsuitgaven	7.009		6.147	
Betaalde interest	6.144		6.303	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	558		39	
Verhuurderheffing	5.508		4.956	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	380		387	
Vennootschapsbelasting	3.568		-	
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	55.245		34.905	
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		- 2.066		17.755
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
MVA INGAANDE KASSTROOM				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.274		2.854	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	786		944	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	144		-	
Verkoopontvangsten grond	48		2.141	
ONTVANGSTEN UIT HOOFDE VAN VERVREEMDING VAN MVA	3.252		5.939	
MVA UITGAANDE KASSTROOM				
Nieuwbouw huur	5.335		3.213	
Verbeteruitgaven	9.584		2.097	
Aankoop	1.652		2.677	
Nieuwbouw verkoop	-		41	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	420		1.083	
Investerings overig	60		30	
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN MVA	17.051		9.141	
FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
Ontvangsten verbindingen	1.300			
SALDO IN- EN UITGAANDE KASSTROMEN FVA	1.300			
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		- 12.499		-3.202
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
INGAAND				
Nieuwe te borgen leningen	12.000		8.000	
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	12.000		8.000	
UITGAAND				
Aflossing geborgde leningen	11.662		10.733	
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	11.662		10.733	
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		338		-2.733
AFNAME/TOENAME GELDMIDDELEN		- 14.227		11.820
GELDMIDDELEN EINDE PERIODE		-4.160		10.067
Geldmiddelen vanuit schulden aan kredietinstellingen	- 4.161		-	
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	1		10.067	

ONTWIKKELING EN REALISEERBAARHEID WAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

• BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzicht van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Site heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 67.154.000 miljoen toegenomen naar een waarde van € 864.706.000. Dit betreft een waarde groei van 8,4%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractduur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

• 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 eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk wordt bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als "afslag" de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste discoteringsvoet (doorexplotatie), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hoge kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed-gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

- **BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP HET VERSCHIL TUSSEN DE MARKTWAARDE EN DE BELEIDSWAARDE**

De beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is opgenomen in hoofdstuk 6 "Toelichting op de balans" op bladzijde 87 van jaarrekening 2018.

BEGROTING 2019 – 2028

- **ALGEMEEN**

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de Begroting 2019 en de Meerjarenverkenning 2020 - 2028 die op 31 oktober 2018 door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd.

- **ENKELE GEGEVENS OVER 2019**

Voor de huuropbrengsten is Sité in 2019 uitgegaan van een huurstijging van 2.5%, wat relateert in een totale opbrengst van € 51.7 miljoen. De verwachte kasstroom uit verkoop is begroot op € 2.7 miljoen.

De heffingen vanuit de overheid heeft Sité begroot op € 5.7 miljoen. Deze bestaan uit de verhuurderheffing en bijdrage Autoriteit woningcorporaties. In de begroting en de meerjarenbegroting zijn de heffingen opgenomen zoals vermeld in de regelgeving.

De bedrijfslasten bestaan uit personeelskosten, afschrijvingen, leefbaarheid, lasten servicecontracten en overige bedrijfslasten. In totaal zijn deze voor 2019 begroot op € 14.7 miljoen tegen € 14.0 miljoen begroot 2018. De stijging komt hoofdzakelijk uit de vennootschapsbelasting maar daar staat tegenover een daling vanuit de personeelskosten. In Begroting 2019 en Meerjarenverkenning 2020 – 2028 is gerekend met 89,81 FTE ultimo 2018.

Het onderhoud bestaat uit het regulier onderhoud en het onderhoudscomponent vanuit renovatie en planmatig plus. Voor 2018 is het regulier onderhoud begroot op € 10.9 miljoen (begroot 2018 € 8.7 miljoen) en voor het onderhoudscomponent € 14.2 miljoen (begroot 2018 € 14.1 miljoen).

Voor de waardeveranderingen van de marktwaarde in verhuurde staat heeft Sité zicht gebaseerd op de ontwikkeling in 2018 en de verwachtingen die zijn gepubliceerd door instanties. Sité gaat uit van een stijging in 2019 van 5.4% en vanaf 2020 gaan we uit van een stijging van 2.0%.

De financiële baten en lasten zijn voor 2019 begroot op € 5.5 miljoen (begroot 2018 € 5.8 miljoen). De daling heeft betrekking op een verdere daling van de rente.

Het verwachte resultaat over 2019 is € 45.6 miljoen positief.

- **KASSTROMEN**

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

VOORGENOMEN INVESTERING:

(bedragen x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
VOORGENOMEN INVESTERINGEN					
Nieuwbouw/sloop	13.325	13.896	8.779	26.555	21.370
Aankopen	1.303	1.339	1.374	1.409	1.443
Terugkoop koopgarant	2.204	2.266	2.325	2.383	2.443
Renovatie	6.052	6.575	6.695	7.186	7.297
Investering overig	1.052	278	285	287	184
Investering t.d.v. exploitatie	392	428	9	54	61
TOTAAL	24.328	24.782	19.467	37.874	32.798

WIJZE VAN FINANCIERING:

(bedragen x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
WIJZE VAN FINANCIERING					
Operationeel (incl. rente)	3.589	4.107	4.332	4.676	5.472
Verkopen	4.980	2.247	2.292	2.317	2.341
Leningen (nieuwe leningen/-aflossing)	19.441	18.511	12.895	30.870	25.150
TOTAAL	28.010	24.865	19.519	37.863	32.963

Het bovenstaande houdt in dat 16% van de voorgenomen investeringen wordt gefinancierd uit de operationele kasstroom, 10% door verkoop en 74% door leningen.

- JAARRESULTAAT & EIGEN VERMOGEN**

Op basis van onder andere genoemde uitgangspunten is het verwachte resultaat en de verwachte totale reserve over de periode 2019 – 2023 als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Resultaat na belastingen	45.632	12.708	10.215	3.287	6.731
Ontwikkeling reserve	752.272	764.980	775.195	778.482	785.213

- KENGETALLEN**

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

KENGETAL	2019	2020	2021	2022	2023
Schuld per gewogen VHE	23.000	25.100	26.600	30.300	33.300
ICR exclusief verkopen	1.64	1.71	1.72	1.74	1.75
Solvabiliteit	76%	75%	74%	72%	71%
Dekkingsratio Autoriteit woningcorporaties	20%	22%	22%	25%	26%

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

- TREASURY**

Sité heeft een Treasurycommissie die bijeenkomt om de financiële- en risicopositie te monitoren en acties op het gebied van treasury te bespreken. Binnen de wettelijke kaders wordt invulling gegeven aan het Treasurybeleid. Het Treasurystatuut is bepalend voor alle handelingen en uitgangspunten met betrekking tot de voorbereiding, vaststelling en uitvoering van het Treasurybeleid. Jaarlijks wordt een Treasuryjaarplan opgesteld, met daarin een terugblik op het afgelopen jaar en een vooruitblik op het komende jaar.

- LENINGENPORTEFEUILLE**

De totale leningenportefeuille is ultimo 2018 € 167.337.000, waarvan € 158.223.000 langlopend en € 9.114.000 kortlopend. De gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is 3.33% (2017: 3.53%). In 2018 zijn twee nieuwe leningen van respectievelijk € 8.000.000 en € 8.500.000 aangetrokken voor herfinanciering van één lening in 2018 en één in 2019 (15 januari 2019) en er is voor € 11.662.000 aan leningen afgelost. Dit betreft voor € 2.093.000 reguliere aflossingen, voor € 1.569.000 vervroegde aflossing en voor € 8.000.000 eindaflossingen waarbij voor € 8.000.000 is geherfinancierd. Daarnaast is gebruik gemaakt van de flex roll-over. Deze is in 2018 opgenomen voor het bedrag van € 5.800.000.

- KREDIETFACILITEIT**

De kredietfaciliteit bij de huisbankier Rabobank is ultimo 2017 € 7.500.000 voor rekening-courant. De voorwaarde voor deze kredietfaciliteit is dat er voldoende WSW-borgingsruimte is.

- **VERVROEGDE AFLOSSINGEN**

In 2018 zijn twee leningen vervroegd afgelost. In onderstaande tabel zijn de leningen weergegeven:

VERVROEGDE AFLOSSINGEN IN 2018		
OMSCHRIJVING	MODALITEITEN	MODALITEITEN
Geldgever	NWB	NWB
Restant hoofdsom	€ 102.754	€ 1.465.783
Rentepercentage	4.185%	4.195%
Aflossingsdatum	31 december 2018	31 december 2018
Boete vervroegde aflossing	Nee	Nee
Restant looptijd was	10 jaar	20 jaar
Type lening	Fixe	Fixe

- **RENTECONVERSIES**

In 2018 heeft -naast de gebruikelijke conversies van de roll-over-leningen- geen verdere renteconversie plaatsgevonden.

- **NIEUWE LENINGEN**

In 2018 zijn twee leningen aangetrokken voor herfinanciering. In onderstaande tabel zijn de leningen weergegeven:

NIEUWE LENINGEN IN 2018		
OMSCHRIJVING	MODALITEITEN	MODALITEITEN
Geldgever	M.M. Warburg & CO Bank	Bankhaus Lampe KG
Hoofdsom	€ 8.000.000	€ 8.500.000
Rentepercentage	1.585%	1.485%
Storingsdatum	2 juli 2018	15 januari 2019
Looptijd lening	17 jaar	17 jaar
Rente looptijd	17 jaar	17 jaar
Type lening	Fixe	Fixe

DEELNEMINGEN

- **VERENIGINGEN VAN EIGENAREN**

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

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

Op 31 december 2018 maakte Sité deel uit van 31 Verenigingen van Eigenaren (VvE). Het beheer van de complexen is aan externe partijen uitbesteed. In onderstaand overzicht is de totale reservering en het aandeel hierin van Sité per VvE opgenomen. Bij het opstellen van de jaarrekening waren de jaarcijfers van de desbetreffende VvE over 2018 nog niet beschikbaar. Daarom is Sité uitgegaan van de reservering ultimo 2017. Het reservefonds is opgenomen tegen nominale waarde.

Naam Vereniging van Eigenaren (VvE)	Reservefonds per 31-12-2017	Reservefonds Sité-aandeel (31-12-2017)	Reservefonds Sité-aandeel in %
VVE Bizetlaan 22-84	157.054	116.642	74%
VVE Verdilaan 16-78	148.423	118.423	80%
VVE Verdilaan 80-142	106.550	78.744	74%
VVE Ed. Schilderinkstraat 132-282	693.081	639.176	92%
VVE Ed. Schilderinkstraat 21-77	282.186	272.439	97%
VVE Houtsmastraat 13-91	364.682	328.120	90%
VVE Houtsmastraat 160-246	389.875	371.539	95%
VVE Ed. Schilderinkstraat 308-356	323.775	284.322	88%
VVE Houtsmastraat 2-48	214.056	206.136	96%
VVE Heezenpoort	72.100	57.153	79%
VVE Dr. Hubernoodtpad	79.777	53.304	67%
VvE Hamburgerpoort	111.083	77.458	70%
VvE Hof van Thebe	45.239	34.664	77%
VVE de Veentjes/Schouwburgplein (CBW)	15.169	4.622	30%
VvE De Grutborgh	87.225	73.396	83%
VVE Dichterseweg	74.690	65.440	88%
VvE Lookwartier Hoofdsplitsing	13.162	700	5%
VVE Krommenark	16.826	9.624	57%
VvE Huberros	3.450	2.796	81%
VVE 't Ganderije I	24.223	12.728	53%
VVE 't Ganderije II	14.805	10.101	68%
VvE Monumentenweg / AG Noijweg	2.722	1.648	61%
VVE De Silo	176.226	125.045	71%
Vve Lookwartier Emmerich BOG	12.044	4.259	35%
VvE Lookwart Emmerich Woningen	27.702	14.173	51%
VvE Lookwartier Groenlo	18.899	18.899	100%
VvE Lookwartier Anholt	10.952	10.952	100%
VvE Lookwartier Zutphen	18.613	11.523	62%
VvE Lookwartier Parkeerplaatsen	576	406	71%
VvE Iseldoks	5.162	726	14%
VvE Dennenweg Parkeerplaatsen	1.693	534	32%

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

VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Op 31 december 2018 heeft Sité 31 verbonden ondernemingen. Het gaat om 31 Verenigingen van Eigenaren (VvE). In artikel 5 en artikel 14 van de statuten van Sité is de onafhankelijkheid van bestuur en Raad van Commissarissen opgenomen. Naast deze 31 verbonden ondernemingen heeft Sité ook samenwerkingsverbanden met SiWo, ProSiWo en Tida.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

- **ALGEMEEN**

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

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

- **MARKTRISICO**

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

- **VALUTARISICO**

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

- **RENTERISICO**

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

- **KREDIETRISICO**

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

- **LIQUIDITEITSRISICO**

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

6 VERSLAG VAN DE ONDERNEMINGSRAAD 2018

In 2018 zijn de Ondernemingsraad (OR) en de directeur-bestuurder 9 keer in een regulier formeel overleg bij elkaar gekomen. Het laatste overleg was met de nieuwe directeur-bestuurder, Els Birkenhäger. Vanwege de bestuurswisseling hebben de OR en de vertrekkend directeur-bestuurder besloten af te zien van een informeel overleg in het kader van Artikel 24 van de Wet op de Ondernemingsraden (WOR) in 2018.

- **Bestuurswisseling**

In februari heeft Claus Martinot bij het personeel zijn vertrek als directeur-bestuurder aan het einde van 2018 aangekondigd. Als OR hadden we zijn vertrek nog niet in 2018 verwacht.

De OR heeft het benoemingsproces voor de nieuwe directeur-bestuurder nauwkeurig gevolgd. Zo hebben we onze input kunnen geven aan Aardoom & de Jong voor een interne organisatie-analyse en bureau Wesselo & Partners voor het functieprofiel. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een positief advies van de OR over het functieprofiel.

In overleg met de OR heeft de RvC gekozen voor een interne wervingsprocedure. De OR heeft in die procedure richting de RvC, Wesselo & Partners en de beoogde kandidaat nogmaals kunnen aangeven wat zij van de nieuwe directeur-bestuurder verlangt. Uiteindelijk is het hele proces naar tevredenheid van de OR afgerond en zijn we erg content met de benoeming van Els Birkenhäger als nieuwe directeur-bestuurder.

- **Bezetting OR**

Miranda Stegeman, secretaris van de OR, heeft begin 2018 aangegeven na een periode van acht jaar afscheid te willen nemen van de OR. Zowel de OR als de directeur-bestuurder hebben haar bijdrage in al die jaren als zeer waardevol ervaren. Voor haar opvolging heeft de OR in eerste instantie gekeken of er nieuwe OR-verkiezingen konden worden gehouden. Intussen vroegen we het personeel wie graag lid van de OR zou willen worden. Hiervoor heeft zich 1 kandidaat gemeld, die zich echter helaas heeft teruggetrokken. Hoewel we de bezetting allen als mager ervoeren,

besloten we als OR voorlopig verder te gaan met 3 leden en af te zien van verkiezingen. Eind 2018 heeft zich gelukkig weer een nieuwe kandidaat aangediend, zodat we hopen in 2019 weer met 4 leden verder te kunnen gaan.

- o Organisatieontwikkeling

In 2018 is het organisatieschema van Sité gewijzigd van een driepotige organisatie naar een tweepotige organisatie. Dit had een behoorlijke impact op de organisatie door de vele vacatures, functiewijzigingen bij Vastgoedbeheer en het herschikken van afdelingen. De OR was hier nauw bij betrokken.

Het meest tijdrovend was de transitie van de afdeling Vastgoed. Dit was een terugkerend onderwerp in elke OR-vergadering. Vastgoedonderhoud is in 2018 verder ingericht door invulling van diverse vacatures op de afdeling, de uitvraag en invulling van de vastgoedpartners om uitvoering te geven aan resultaat gericht samenwerken en het daadwerkelijk opheffen van onze eigen onderhoudsdienst, de Snelservice. Het vertrek van de betreffende medewerkers naar een andere functie of organisatie had onze voornaam-ste aandacht, waarbij we voortdurend in overleg waren met de betrokken medewerkers, hetzij individueel of in groepsverband. De OR en de afdeling HRM hebben afspraken gemaakt over een vangnetregeling. Daarnaast is voor ieder betrokken personeelslid voorzien in een loopbaanbegeleidingstraject bij het bureau Siebert & Wassink. Er bestonden ruime mogelijkheden zowel op het gebied van ontwikkeling, scholing als keuze in interne of externe vacatures. Daarbij stond maatwerk voor het personeelslid voorop. Dit heeft geresulteerd in een voor iedere medewerker passende aanstelling. In een afrondend evaluatiegesprek met ons en de betrokken medewerkers hebben wij teruggekeken op een goed verlopen proces en heeft iedereen zijn passende invulling gekregen per 1 januari 2019. Voor 2019 zullen wij de ontwikkeling op de afdeling Vastgoed blijven volgen en inzetten op een goed functionerend bedrijfsproces in samenhang met interne en externe partners.

- o RvC

In 2018 hebben wij geen apart informeel overleg gehad met de RvC. Vanwege de bestuurswisseling lag de nadruk in ons overleg met de RvC op een gedeeld beeld over de ontwikkeling van de organisatie in combinatie met de verwachtingen rond de nieuwe bestuurder-directeur en het daarvoor benoemen van de geschikte kandidaat.

7 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN 2018

De Raad van Commissarissen (RvC) legt separaat verantwoording af over zijn functioneren in 2018 overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving, zoals de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties (hierna: Governancecode).

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

- o toezicht op het gevoerde beleid, de werking en integriteit van de interne controle en risicobeheersings-systemen, de ingestelde procedures en de algemene gang van zaken bij Sité;
- o toetsing van bovengenoemde elementen aan de door Sité gestelde sociale en maatschappelijke opgaven;
- o besluitvorming over jaar- en meerjarendoelstellingen, de strategie om deze doelstellingen te realiseren en de parameters om de behaalde resultaten te kunnen meten;
- o advisering van de directeur-bestuurder;
- o functie van werkgever van de directeur-bestuurder namens de stichting.

Het Reglement bevat ook specifieke richtlijnen voor de samenstelling, profiel, benoeming, aftreden, vergoedingen, vergaderingen, informatie, continuïteit van de directeur-bestuurder, externe verantwoording, vertrouwelijkheid en het overleg van de RvC met de Ondernemingsraad, bewonersvereniging Siverder en de accountant.

De invulling van het toezicht is belegd in het toezichtskader (zie verder onder '*IJkpunten van toezicht*').

De RvC hecht aan goed, verantwoord en transparant bestuur en het interne toezicht daarop en constateert dat hij daarbij ook in 2018 de Governancecode overeenkomstig heeft toegepast.

- **SAMENSTELLING & TAAKVERDELING RvC**

Conform de statuten en het Reglement bestond de RvC in 2018 uit vijf leden. Zij zijn elk benoemd voor een periode van vier jaar met de mogelijkheid om daarna maximaal nog één maal voor vier jaar te worden herbenoemd. De RvC kende in 2018 geen personele wijzigingen. Wel heeft de RvC, conform de daarvoor geldende bepalingen uit de Governancecode en de Woningwet, eind 2018 besloten mevrouw Hendriksen voor een tweede termijn te benoemen. Hiervoor wordt in 2019 een zienswijze bij de Autoriteit woningcorporaties aangevraagd.

Per 31 december 2018 was de samenstelling als volgt:

- *De heer Mike Gries (1970):*
Aanvang tweede termijn per 23 maart 2017, eindigend op 23 maart 2021 (niet herbenoembaar). Functie in RvC: voorzitter RvC, lid RvC op voordracht van bewonersvereniging Siverder, lid Auditcommissie, lid Renumeratiecommissie. Beroep: chief commercial officer/ chief Operating Officer bij Synerscope, zelfstandig ondernemer Side by Side Result BV. Relevante nevenfuncties in 2018: geen. Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2018: 20 (verplicht: 20).
- *Mevrouw Lettie van Atteveld (1957):*
Aanvang eerste termijn per 12 april 2017, eindigend per 12 april 2021 (herbenoembaar). Functie in RvC: lid RvC, voorzitter Auditcommissie. Beroep: Zorgbestuurder. Relevante nevenfuncties in 2018: lid RvC IZER (huisartsencoöperatie), lid RvT Stichting De Waarden (onderwijs), lid RvC Stichting Servatius (sociale woningbouw), arbiter Scheidsgerecht Gezondheidszorg, lid Governancecommissie Gezondheidszorg, lid NVTZ, (Nederlandse Vereniging van Toezichthouders in de Zorg), lid VTW. Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2018: 24 (verplicht: 8).
- *Mevrouw José Hendriksen (1959):*
Aanvang eerste termijn per 19 maart 2015, eindigend per 19 maart 2019 (herbenoembaar). Functie in RvC: lid (vanaf 8 april 2017 op voordracht van bewonersvereniging Siverder), lid Auditcommissie, voorzitter Renumeratiecommissie. Beroep: directeur-bestuurder Stichting Stimulansz. Relevante nevenfuncties in 2018: lid Raad van Toezicht IVN (Instituut voor natuureducatie en duurzaamheid), non executive board-member bij FEE Global (Foundation for Environmental Education) en QQ bij stichting JIM. Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2018: 21 (verplicht: 20).
- *De heer Edo de Jaeger (1958):*
Aanvang eerste termijn per 7 april 2017, eindigend per 7 april 2021 (herbenoembaar). Functie in RvC: lid RvC, lid Auditcommissie. Beroep: voorzitter RvB ROC van Amsterdam-ROC van Flevoland. Relevante nevenfuncties in 2018: lid DB en AB Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (RBB), lid Politieonderwijsraad (POR), voorzitter RvC Onze Huisartsen BV, lid Raad van Advies van DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs). Totaal aantal behaalde PE-punten tot en met 2018: 7 (verplicht: 8).
- *De heer Steven Koster (1977):*
Aanvang eerste termijn per 24 mei 2016, eindigend per 24 mei 2020 (herbenoembaar). Functie in RvC: lid RvC, lid Auditcommissie. Beroep: senior adviseur Strategie en Portefeuille bij woningcorporatie Woonstede. Relevante nevenfuncties in 2018: geen. Totaal aantal behaalde PE-punten in 2018: 26 (verplicht: 13).

De RvC heeft zijn rooster van aftreden voor 2019 vastgesteld en op de website van Sité geplaatst.

Vanuit het principe van collectief en in collegialiteit toezicht werkte de RvC ook in 2018 zoveel mogelijk zonder vaste taakverdeling of commissies. Zoals hierboven is aangegeven was dit met uitzondering van het voorzitterschap, de Commissarissen die op voordracht van Siverder zijn benoemd (de heer Gries en mevrouw Hendriksen) en de Auditcommissie (voltallige RvC). Aanvullend hierop bereidden twee Commissarissen (mevrouw Van Atteveld en de heer Koster) de bureaukeuze voor het werven en selecteren van de nieuwe directeur-bestuurder voor. Voor de werving- en selectieprocedure stelde de RvC uit zijn midden een commissie samen: de heer Gries, mevrouw Hendriksen en de heer De Jaeger.

Namens de RvC hebben de heer Gries en mevrouw Hendriksen de zakelijke afspraken met zowel de vertrekkend als aantredend directeur-bestuurder afgewikkeld. Eind 2018 besloot de RvC om praktische redenen de bestaande, maar niet vastgelegde werkwijze te formaliseren middels het instellen van een Renumeratiecommissie. Deze wordt gevormd door de heer Gries en mevrouw Hendriksen.

Tot en met 2018 was de voorzitter met mevrouw Hendriksen namens de RvC ook het eerste aanspreekpunt voor de Ondernemingsraad. Om de taken wat meer te verdelen besloot de RvC eind 2018 dat mevrouw Van Atteveld de rol in deze vanaf 2019 overneemt van mevrouw Hendriksen.

Aanvullend hierop had een aantal Commissarissen een extra aandachtsgebied (inbreng huurders, financiën, zorg/sociaal domein en vastgoed).

De RvC heeft vastgesteld dat noch bij het nieuwe commissariaat van mevrouw Van Atteveld bij woningcorporatie Servatius, noch bij de nieuwe betrekking van de heer Koster bij woningcorporatie Woonstede sprake is van tegenstrijdig belang.

Met inachtneming van bovenstaande is de RvC van oordeel dat in 2018 geen sprake was van onverenigbare nevenfuncties van zijn leden en dat zij ook allen onafhankelijk waren conform de criteria die uitgebreid zijn omschreven in de Governancecode en Woningwet en statutair zijn vastgelegd. Alle Commissarissen zijn lid van de [VTW](#) (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties).

- WERKZAAMHEDEN

- *Bijeenkomsten RvC*

In 2018 waren er vier reguliere RvC-vergaderingen en vier aanvullende officiële overlegmomenten (waarvan twee conference-calls) in het kader van de bestuurswisseling. Verder kwam de RvC twee aansluitende dagen bijeen voor zijn jaarlijkse studiebijeenkomst. De zelfevaluatie van de RvC, zie hieronder, was onderdeel van het programma voor deze tweedaagse. Ter voorbereiding daarop spraken alle Commissarissen individueel met de externe begeleiding van de zelfevaluatie.

Verder was de RvC in wisselende samenstelling (zie 'Samenstelling & taakverdeling') aanwezig bij het overleg met bewonersvereniging Siverder (twee maal), de bureaupresentaties voor het werven en selecteren van een nieuwe directeur-bestuurder (één maal), de werving- en selectie van de directeur-bestuurder (twee maal), het gesprek met de nieuwe directeur-bestuurder over de arbeidsvoorwaarden (één maal) en de door Site georganiseerde Dag van het Huren (één maal).

Aanvullend op bovenstaande bereidde de voorzitter de RvC-vergaderingen voor met de directeur-bestuurder en maakten de vertrekkend en aantredend directeur-bestuurder in zijn aanwezigheid nadere afspraken over de overdracht. Tenslotte bereidde de voorzitter de zelfevaluatie van de RvC voor met de externe begeleiding.

- *Bijeenkomsten Auditcommissie*

De drie vergaderingen van de Auditcommissie in 2018 werden voorbereid door de voorzitter van de Auditcommissie, de directeur-bestuurder en de concerncontroller. De Auditcommissie gaf de RvC een positief advies over de jaarstukken 2017, de aansluiting tussen het Treasurystatuut en besluitvorming over het treasurymandaat, de Begroting 2019 & Meerjarenverkenning 2020 – 2028, Treasuryjaarplan 2019, de evaluatie van accountant BDO, het investeringsstatuut en het mandaat voor de directeur-bestuurder voor niet-begrote desinvesteringen in 2019. Verder besprak de Auditcommissie de bestuursbrieven en onderleggers van de directeur-bestuurder en de managementletter van accountant BDO op basis van de interim-controle.

Conform afspraak bij de instelling van de Auditcommissie in 2017 evalueerde de RvC eind 2018 het functioneren van de commissie. Met inachtneming van enkele praktische aanscherpingen sprak de RvC af de huidige werkwijze over een jaar opnieuw te evalueren.

- *Renumeratiecommissie*

De Renumeratiecommissie kwam één keer formeel bijeen met de aantredend directeur-bestuurder voor het bespreken van het contract en de arbeidsvoorwaarden.

- *Werving en benoeming directeur-bestuurder*

Gelet op het naderen van de pensioengerechtigde leeftijd van de toenmalig directeur-bestuurder van Sité, de heer C. Martinot, startte de RvC begin 2018 de procedure voor het werven en benoemen van een opvolger en rondde dit met succes af. Gelet op de verantwoordelijkheid van de RvC voor zowel het proces als de inhoud heeft dit traject een belangrijke plek in zijn jaarverslag over 2018.

De RvC koos er voor om onder externe begeleiding in eerste instantie een interne procedure met strakke planning te starten. Zodoende zou vlot blijken of er geschikte kandidaten met ervaring bij Sité waren. Net als bij andere vacatures bij Sité kregen ook medewerkers van collega-corporaties ProWonen en Wonion, waarmee Sité intensief samenwerkt, de kans te reageren. In geval deze interne procedure niet een geschikte kandidaat opleverde, zou een externe procedure worden gestart.

De RvC heeft de uitvraag voor het verzorgen van de interne procedure bepaald, waarna mevrouw Van Atteveld en de heer Koster de bureaukeuze voorbereidden. Mocht de interne procedure niet de geschikte kandidaat opleveren, dan zou de RvC voor de externe procedure een nieuwe bureaukeuze maken. Twee van de drie bureaus die hiervoor zijn uitgenodigd brachten een offerte uit en lichtten deze mondeling toe aan mevrouw Van Atteveld en de heer Koster. Op hun voorstel heeft de RvC de opdracht voor de interne procedure verstrekt aan bureau Wesselo & Partners.

De door de RvC ingestelde werving- en selectiecommissie, bestaande uit de heer Gries, mevrouw Hendriksen en de heer De Jaeger, gaf Wesselo & Partners input mee voor het functieprofiel. Zij deden dit op basis van diverse gesprekken van de RvC afgelopen jaren over de (toekomstige) opgave van Sité en het bestuur dat daar voor nodig is. Hun inbreng is aangevuld met input van de overige Commissarissen, een analyse van de organisatie en de Ondernemingsraad, leidinggevend en bewonersvereniging Siverder. Zij zijn ook in de gelegenheid gesteld te reageren op het conceptfunctie-profiel. De RvC heeft het functieprofiel vastgesteld, zodat de vacature bij Sité, ProWonen en Wonion kon worden uitgezet.

Wesselo & Partners heeft een sollicitatiebrief van één sollicitant ontvangen (mevrouw Birkenhäger, op dat moment manager Wonen & Strategie bij Sité). Om zorgvuldig vast te kunnen stellen of zij ook zou worden voorgedragen als ze geen interne kandidaat was, heeft Wesselo & Partners niet met één maar met twee consultants het gesprek met mevrouw Birkenhäger gevoerd. De selectiegesprekken leverden een benoembare kandidaat op, zodat de werving- en selectiecommissie besloot mevrouw Birkenhäger ter benoeming voor te dragen aan de overige leden van de RvC, die in diverse overleggen (zie onder 'Werkzaamheden RvC') waren geïnformeerd over de voortgang en overwegingen tot voordracht.

De werving- en selectiecommissie kreeg op basis daarvan het mandaat om de procedure met mevrouw Birkenhäger te vervolgen, gericht op een formeel besluit tot voorgenomen benoeming in de eerstvolgende RvC-vergadering. Dit vervolgtraject bestond uit afzonderlijke adviesgesprekken tussen mevrouw Birkenhäger met de Ondernemingsraad, bewonersvereniging Siverder en leidinggevend bij Sité. De voorzitter van de RvC en een consultant van Wesselo & Partners waren aanwezig bij de gesprekken, die in een positieve en open sfeer verliepen.

Met inachtneming van het formele, positieve advies van de Ondernemingsraad in het kader van Artikel 30 van de Wet op de Ondernemingsraden, nam de RvC het voorgenomen besluit tot benoeming van mevrouw Birkenhäger.

Vervolgens diende de RvC de aanvraag voor de zienswijze in bij de Autoriteit woningcorporaties. In deze procedure, waar een gesprek van de Autoriteit woningcorporaties met de voorgedragen kandidaat een vast onderdeel van is, kwam de Autoriteit vlot tot een positieve zienswijze. Zodoende kon de RvC het voorgenomen besluit tot benoeming snel bekrachtigen.

- *Jaarlijks overleg met Ondernemingsraad*

Normaliter spreken een delegatie van de RvC en de Ondernemingsraad aan het eind van ieder jaar in een informeel overleg over bijzonderheden in het werk of de organisatie van Sité en de rol van de Ondernemingsraad daarbij en over het functioneren van de directeur-bestuurder. Begin 2018 blikte de RvC aan de hand van het verslag terug op het

overleg met de Ondernemingsraad dat eind 2017 plaatsvond. Gelet op de bestuurswisseling per 1 november hebben de RvC en de Ondernemingsraad het voor eind 2018 geplande overleg verschoven naar het voorjaar van 2019.

- Samenwerking met Siverder

In het halfjaarlijks overleg met bewonersvereniging Siverder bespraken de huurderscommissarissen afgelopen jaren diverse inhoudelijke onderwerpen. Aanvullend hierop spraken het bestuur van Siverder en de RvC eind 2018 af, met het oog op een sterke samenwerking, extra te investeren hun relatie. Siverder en de huurderscommissarissen gaan hier in 2019 in aanwezigheid van de directeur-bestuurder mee van start.

- Evaluatie accountant

In 2015 benoemde Sité BDO als accountant voor een eerste periode van vier jaar. In aanwezigheid van alle Commissarissen lichtte BDO haar accountantsverklaring over de jaarstukken 2017 toe. De Auditcommissie en RvC onderschreven de positieve bevindingen van BDO. De Auditcommissie en de RvC namen ook kennis van Managementletter 2018.

Met de eindejaarcontrole over 2018 zijn de vier contractjaren voorbij. Conform wet- en regelgeving evalueerden de organisatie, Auditcommissie en RvC de samenwerking met BDO met daarbij haar expertise inzake digital governance, de betrokkenheid van de vennoot en de scherppte in haar oordeel als specifieke aandachtspunten. In algemene zin is geconstateerd dat het team van BDO zich afgelopen jaren ontwikkelde tot een professioneel team dat steeds beter op elkaar en de organisatorische en beleidsmatige keuzes van Sité is ingespeeld. Tijdens de controletrajecten is ruimte voor scherppte en inhoudelijke discussie. BDO beschikt over de vereiste knowhow en instrumenten voor het beoordelen van de kans op eventuele onrechtmatigheden, het werken van en met het ERP en andere digitale processen/systemen. De wijze waarop de vennoot zijn rol vervult verschilt in positieve zin van die bij vorige accountants en ervaringen elders in de sector. Zo is hij op de hoogte van de ins and outs, heeft hij niet alleen kennis en opvattingen over de corporatiesector maar ook over Sité en is hij zeer toegankelijk voor wat betreft afstemming of advies. De uitwerking van enkele aandachtspunten die de Auditcommissie en RvC meegeven verdient wat hen betreft meer aandacht. Met inachtneming daarvan besloot de RvC op advies van de Auditcommissie de overeenkomst met BDO met vier jaar te verlengen.

- Studietweedaagse

Tijdens de jaarlijkse studietweedaagse was er uitgebreid gelegenheid om als RvC en MT van gedachten te wisselen. Dit is een jarenlange traditie die alle betrokkenen goed bevalt. Naast de vaste onderdelen (zelfevaluatie RvC, bespreking kadernotitie en begroting volgend kalenderjaar op hoofdlijnen) was de editie van 2018 gewijd aan Big Data.

- Bijeenkomst met directeuren en RvC's ProWonen en Wonion

De samenwerkingsovereenkomst met ProWonen en Wonion ('ProSiWo') voorziet in een jaarlijkse bijeenkomst met de drie RvC's. In 2018 waren er twee bijeenkomsten. Vanwege de afgeschaalde samenwerking is in januari afgesproken de jaarlijkse evaluatie naar voren te halen. De evaluatiebevindingen en gevolgtrekkingen van de directeuren werden besproken in het najaar. Voor de inhoud van de evaluatie wordt verwezen naar het jaarverslag van de organisatie over 2018.

De RvC vindt het spijtig dat de ProSiWo-samenwerking in de huidige vorm niet toekomstbestendig bleek, constateert dat het maximaal haalbare is bereikt en heeft waardering voor de inzet van betrokkenen en de resultaten die zijn geboekt. De drie RvC's besloten de directeuren in de nieuwe samenstelling de ruimte te geven om in 2019 te komen tot een (vorm van) samenwerking die beter bij alle drie organisaties past.

- Zelfevaluatie RvC

Zoals ieder jaar heeft de RvC zichzelf geëvalueerd. In aanloop naar de zelfevaluatie gaven de Commissarissen en zowel de vertrekkend als aantredend directeur-bestuurder aandachtspunten mee aan de externe begeleiding van bureau Aardoom & de Jong. De voorzitter en de externe begeleiding bereidden de zelfevaluatie verder voor. De zelfevaluatie heeft geleid tot punten die de RvC komende jaren oppakt. In het Plan van Aanpak dat de voorzitter en de

directeur-bestuurder hiervoor opstelden is onderscheid gemaakt tussen punten die gaan over de RvC in relatie tot de organisatie van Sité (verdiepingsslag RvC en *IJKpunten van toezicht*) en punten die de RvC zelf betreffen: ontwikkeling als team, individuele rolopvatting en gedeeld normenkader, gespreksniveau en het werken met commissies, ontwikkeling op inhoud en de eigen honorering.

- **TOEZICHTSKADER *IJKPUNTEN VAN TOEZICHT***

Aanvullend op de Governancecode, de statuten en het Reglement werkte de RvC in 2018 met de in 2016 herijkte *IJKpunten van toezicht* uit 2011.

Essentieel hierbij is de opvatting dat de RvC toezicht houdt op het ontwikkelen en realiseren van de maatschappelijke opgave van Sité: voorzien in betaalbare en goede woonruimte voor minder kansrijke woningzoekenden, voorzien in passende woonruimte voor bijzondere doelgroepen en borgen van leefbaar- en veiligheid in wijken waar Sité bezit heeft. Bij het realiseren van deze doelen verwacht de RvC van de organisatie binnen de door de RvC gestelde ruimte te blijven ten aanzien van: omgang met belanghebbenden (o.a. bewoners, klanten, partners), organisatorisch beleid (o.a. personeelsbeleid, integriteit, wet- en regelgeving en informatie en ondersteuning aan de RvC), financieel beleid (o.a. continuïteit) en bezittingen. Het toetsingskader stelt de RvC in staat verantwoordelijkheid te dragen voor het interne toezicht en biedt de directeur-bestuurder een concrete handreiking voor het geven van informatie aan de RvC om dit toezicht uit te kunnen oefenen. Belangrijk uitgangspunt is dat de RvC een wettelijk bepaalde rol heeft en daarnaast als representant van de maatschappij kijkt naar de opgave die Sité voor zichzelf heeft gesteld, de resultaten daarvan en de wijze waarop deze resultaten worden bereikt. De RvC beoordeelt dit op basis van de ruimte/normen die de RvC met de directeur-bestuurder heeft afgesproken.

Zoals ieder jaar evalueerde de RvC het werken met de ijkpunten. Gelet op de continuïteit in de koers van Sité is er geen aanleiding om de onderliggende principes van de ijkpunten aan te passen. Wel vond de RvC het tijd om de omvang en formulering van de ijkpunten opnieuw te herijken. De RvC besloot daartoe de formulering van de ijkpunten in 2019 te handhaven en, evenals voorgaande jaren, iedere vergadering te reflecteren op het toepassen daarvan en zo gaandeweg te komen tot de gewenste herijking.

- **INHOUD VAN HET TOEZICHT**

De RvC gaf zowel in beeld- als besluitvormende zin invulling aan zijn rol als toezichthouder en adviseur. Statutair is bepaald welke besluiten de directeur-bestuurder -al dan niet voorzien van het advies van de Auditcommissie- aan de RvC voorlegt.

Met inachtneming van wet- en regelgeving, het Reglement, *IJKpunten van toezicht* en -waar aan de orde- het advies van de Auditcommissie toetst de RvC de besluiten van de directeur-bestuurder aan de doelstellingen en uitgangspunten van de meerjarenkoers van Sité. Ook in 2018 deed de RvC dat op basis van een schriftelijke onderbouwing door de directeur-bestuurder.

Voor de inhoudelijke invulling van het toezicht waren goedkeuring van de jaarstukken 2017 (inclusief goedkeurende accountantsverklaring), Kadernotitie 2019, Begroting 2019 & Meerjarenverkenning 2020 - 2028, de actualisatie van de meerjarenkoers 2018 - 2021, Treasuryjaarplan 2019 en het investeringsstatuut van belang. Deze voldeden aan de wettelijke vereisten.

Met viermaandelijks bestuursbrieven en onderleggers (met onder meer cijfers, kasstromenoverzicht en winst- en verliesrekening) heeft de directeur-bestuurder aan de hand van het toetsingskader onder meer verantwoording afgelegd over het realiseren van de maatschappelijke doelen, de relatie met huurders en stakeholders, bedrijfsvoering en financiële positie van Sité.

Ook in 2018 beschikte Sité niet over dochtermaatschappijen.

- **DESKUNDIGHEID & ONTWIKKELING OP INHOUD**

Bij het werven en herbenoemen van zijn leden kijkt de RvC altijd, vanuit de situatie waarin Sité zich bevindt, naar de aanwezige en benodigde kennis en competenties om het evenwicht en de diversiteit binnen de RvC te behouden en te voldoen aan de wettelijke vereisten. In 2018 was dit aan de orde bij het voorlopig besluit tot herbenoeming van mevrouw Hendriksen, waarvoor begin 2019 de zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties wordt aangevraagd. Daarnaast volgt iedere Commissaris een op zijn of haar ontwikkeling gericht PE-programma. Hierover sprak de RvC naar aanleiding van zijn zelfevaluatie in 2018 af dat de Commissarissen begin 2019, mede aan de hand van de geactualiseerde geschiktheidsmatrix, hun scholingsbehoefte in kaart brengen en gezamenlijk besluiten over het scholingsprogramma per Commissaris en een relevante training in company.

Wat betreft de ontwikkeling op inhoud die specifiek Sité betreft zijn niet alleen de stukken van de directeur-bestuurder van belang, maar vooral ook het verhaal daar bij. Zo heeft het MT de RvC tijdens zijn tweedaagse, in aanloop naar de besluitvorming over Kadernotitie 2019 en Begroting 2019, meegenomen in de beleidsmatige en financiële keuzes en de gevolgen daarvan. De concerncontroller gaf voor de Auditcommissie een uitgebreide toelichting op de jaarstukken 2017, Begroting 2019 & Meerjarenverkenning 2020 – 2028 en de treasuryjaarplannen voor zowel 2018 als 2019. In het verlengde van de zelfevaluatie is afgesproken dat de Auditcommissie en RvC, alvorens een besluit van de directeur-bestuurder te beoordelen, meer inzicht krijgen in de dilemma's en strategische keuzes van Sité. Dit wordt in 2019 opgepakt.

Onder leiding van de manager Wonen & Strategie sprak de RvC in een aparte sessie over het thema overlast, dat in 2018 speerpunt was voor de organisatie. Aan de orde kwamen onder meer de samenwerking met -zich al dan niet terugtrekkende- partners en de complexe financieringsstromen in de zorg aan de orde.

Tijdens de studietweedaagse hebben de RvC en het MT zich verdiept in de mogelijkheden van Big Data, waar Sité afgelopen jaren de eerste stappen in heeft gezet.

De RvC had ook de beschikking over een eigen digitale omgeving die -aanvullend op vergaderstukken- actuele informatie bevatten over het werk en de werkomgeving van Sité.

- **WERKGEVERSCHAP**

Aan de hand van het verslag sprak de RvC over het eindejaargesprek met de directeur-bestuurder in 2017, waarin diens pensionering is besproken. Onder 'Werving en benoeming directeur-bestuurder' wordt dit verder toegelicht. Gelet op de bestuurswisseling per 1 november heeft in 2018 geen eindejaargesprek tussen de RvC en de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De RvC heeft met de vertrekkend directeur-bestuurder de zakelijke punten rond zijn pensionering afgewikkeld. Met de aantredend directeur-bestuurder zijn het contract en de arbeidsvoorwaarden besproken. Voor wat betreft de salariëring van beiden heeft de RvC in 2018 gehandeld overeenkomstig de Wet Normering Topinkomens (semi)publieke sector (WNT) die sinds 1 januari 2013 van kracht is. Totaal aantal behaalde PE-punten vertrekkend directeur-bestuurder 2018 - 2020 (verplicht: 108): 121.5, waarvan 5.5 in 2018. Totaal aantal behaalde PE-punten aantredend directeur-bestuurder 2018 - 2020 (verplicht: 108): 3 in 2018. Relevante nevenfuncties vertrekkend directeur-bestuurder in 2018: geen. Relevante nevenfuncties aantredend directeur-bestuurder in 2018: geen.

Voor de toelichting op de bezoldiging van de vertrekkend en aantredend directeur-bestuurder wordt verwezen naar jaarrekening 2018 ('Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen').

- **HONORERING RVC**

De uitgekeerde honorering van de RvC in 2018 vond plaats volgens de SER-normering en paste binnen de bepalingen van de WNT. Evenals voorgaande jaren is de SER-normering voor 2018 niet geïndexeerd. Dit geldt dus ook voor de honorering van de RvC. De RvC sprak hier eind 2018 over af in het voorjaar van 2019 zijn honorering vanuit diverse invalshoeken te beoordelen en op basis daarvan te komen tot besluitvorming. Voor de toelichting op de honorering wordt verwezen naar jaarrekening 2018 ('Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen').

- BIJLAGE BIJ JAARVERSLAG VAN DE RVC

Naast de onderwerpen die hiervoor al inhoudelijk zijn aangestipt namen de Auditcommissie en de RvC onder meer via de bestuursbrieven en onderleggers, jaarstukken en bevindingen van accountant BDO kennis van tal van relevante onderwerpen en punten die het werk van Sité raken en relevant zijn voor het interne toezicht. De meeste van die punten zijn ook opgenomen in het jaarverslag van de organisatie.

Samengevat waren de voornaamste besprekpunten tijdens de vergaderingen van de Auditcommissie en de RvC:

- *Wonen*
Gespreksthema's: wachttijd/zoektijd, overlast, lotingsysteem in Bronckhorst, toewijzing aan middeninkomens, betalingsproblematiek huurders, passend toewijzen, toewijzing aan primaire doelgroep, reactiegraad, huurprijsbeleid per 1 juli 2017, jaarverslag van het regionale woonruimtemiddelingsysteem TidA 2017, zoektijd, effect bewonersparticipatie bij renovatieprojecten op bewoners onderling.
- *Dienstverlening*
Gespreksthema's: aard van de klachten van bewoners over het beleid van Sité.
- *Vastgoedvoorraad*
Gespreksthema's: ontwikkeling aantal woningen met een bereikbare huur, verhouding tot en tussen bewoners tijdens renovatie Weustenstraat, het eventuele effect van de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-bezit, effect van stijgende bouwlasten en capaciteitsgebrek bij aannemers op de vastgoedopgave van Sité, complexgewijze verkoop van het Schouwburgblok (Lookwartier)
Goedkeurende besluitvorming over: investeringsbesluit voor het realiseren van de 21 nieuwbouwwoningen aan de Hofstraat in Doetinchem, besluit tot verkoop van het Schouwburgblok (Lookwartier).
- *Beleids- en verantwoordingscyclus & bedrijfsvoering*
Gespreksthema's: jaarstukken 2017 (in aanwezigheid van de accountant), operationele kasstromen, financiële parameters (o.a. vreemd vermogen per VHE, ICR-norm, Loan to Value), exploitatieactiviteiten, daling van de lonen en salarissen, stakingsbereidheid van de organisatie in verband met het CAO-conflict, effect van de overheidsheffingen op de ICR-norm en de duurzaamheidsopgave, doorontwikkeling organisatie, Sité als aanspreekbare verhuurder, dashboard energie, arbeidsintensiviteit van de verantwoordingsinstrumenten richting RvC, transformatie van vastgoedbeheer naar RGS (Resultaatgericht Samenwerken), ziekteverzuim, eventuele misstanden, evaluatie Treasuryjaarplan 2018.
Goedkeurende besluitvorming over: jaarstukken 2017, mandaat voor de directeur-bestuurder inzake de aanpassing van de volmachtverstrekking aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Kadernotitie 2019, Begroting 2019, actualisatie meerjarenkoers Sité 2018 – 2021, aansluiting Treasurystatuut en besluitvorming over treasurymandaat, Treasuryjaarplan 2019, mandaat directeur-bestuurder voor niet-begrote (des)investeringen 2019.
- *Samenwerking in de regio*
Gespreksthema's: ProSiWo-samenwerking (terugkerend onderwerp), de nieuwe organisatiestructuur van Achterhoekse gemeenten, instellingen en bedrijven, samenwerking met partijen in het sociaal domein.

- *Extern oordeel over Sité*
Gespreksthema's: verloop van eindejaarcontroletraject, accountantsverklaring over jaarstukken 2017, resultaten Aedes Benchmark 2017 (over 2016), items voor de interim-controle (misstanden en soft controls), uitkomst van boekenonderzoek Belastingdienst, Managementletter 2018, evaluatie van het functioneren van de accountant.
Goedkeurende besluitvorming over: verlenging van de overeenkomst met de accountant.
- *Wetgeving*
Gespreksthema's: AVG (meerdere keren), controllersfunctie, controle op marktwaarde in verhuurde staat, verslag over de governance-inspectie 2017 (waarover Sité zich in de jaarstukken over 2017 heeft verantwoord); de prestatieafspraken met Siverder en de gemeenten voor 2019, invoering van de beleidswaarde.
Goedkeurende besluitvorming over: investeringsstatuut.

• **TERUG- & VOORUITBLIK**

Terugkijkend op 2018 constateert de RvC dat Sité op (financieel) verantwoorde wijze de haar beoogde doelen grotendeels kon waarmaken. De RvC is zich ervan bewust dat dit mogelijk was door de inzet van de enthousiaste en betrokken organisatie. Zij wist de balans te behouden tussen enerzijds het benodigde lef als dit nodig is om de minder zelfredzame doelgroep te bedienen en anderzijds een gedegen bedrijfsvoering om te kunnen voldoen aan de diverse opgaven. Nu en in de toekomst.

Wat dit laatste betreft maakt de RvC zich zorgen over de impact van externe ontwikkelingen. Dit geldt voor de door het Rijk en externe toezichthouders vereiste administratieve rompslomp die niet ten goede komt aan wat nodig is voor de doelgroepen in de Achterhoek en bovendien de organisatie van Sité onevenredig belast.

Daarnaast is de RvC er van overtuigd dat de enorme toename van heffingen van het Rijk -waarmee bij Sité zo'n 2 maanden huur is gemoeid- niet ten goede komt aan de doelgroepen van Sité en feitelijk door haar huurders wordt opgebracht, roept om bezinning in Den Haag.

8 VASTGOEDBEZIT IN CIJFERS 2018

GEMEENTE BRONCKHORST						
	≤ € 417,34	€ 417,34 -	€ 597,30 -	€ 640,14 -	≥ € 710,68	TOTAAL
		€ 597,30	€ 640,14	€ 710,68		
GRONDGEBONDEN_TOTAAL	17	408	52	34	0	511
GESTAPELD_TOTAAL	43	32	6	2	0	83
ONZELFSTANDIG_TOTAAL	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	60	440	58	36	0	594
GEMEENTE DOETINCHEM						
	≤ € 417,34	€ 417,34 -	€ 597,30 -	€ 640,14 -	≥ € 710,68	TOTAAL
		€ 597,30	€ 640,14	€ 710,68		
GRONDGEBONDEN_TOTAAL	133	2.658	701	423	110	4.025
GESTAPELD_TOTAAL	718	2.038	164	116	96	3.132
ONZELFSTANDIG_TOTAAL	83	0	0	0	0	83
TOTAAL	934	4.696	865	539	206	7.240
TOTAAL WONINGBEZIT	994	5.136	923	575	206	7.834

AANTAL WONINGEN PER WIJK, PLAATS OF GEMEENTE PER 31 DECEMBER 2018
BRONCKHORST

BAAK	58
BRONKHORST	6
DREMPST	137
HOOG KEPPEL	23
HUMMELO	90
LAAG KEPPEL	10
OLBURGEN	13
STEENDEREN	229
TOLDIJK	28

DOETINCHEM

DOETINCHEM_BEZELHORST EN IJKENBERG-NOORD	346
DOETINCHEM_CENTRUM	888
DOETINCHEM_DICHTEREN	322
DOETINCHEM_DE HOOP	282
DOETINCHEM_DE HUET	823
DOETINCHEM_IJKENBERG	724
DOETINCHEM_KRUISBERG	283
DOETINCHEM_MUZIEKBUURT	308
DOETINCHEM_OOSSELD	358
DOETINCHEM_OVERSTEGEN_BONANZAPARK	791
DOETINCHEM_OVERSTEGEN_BLAUWE DAKEN	361
DOETINCHEM_ROZENGAARDSEVELD	303
DOETINCHEM_SCHÖNEVELD	321
DOETINCHEM_VERHEULSWEIDE (INDUSTRIETERREIN)	33
DOETINCHEM_WIJNBERGEN	44
GAANDEREN	708
IJSSELTUIN EN HEELWEG	30
WEHL	315

OVERIG ONROEREND GOED⁵

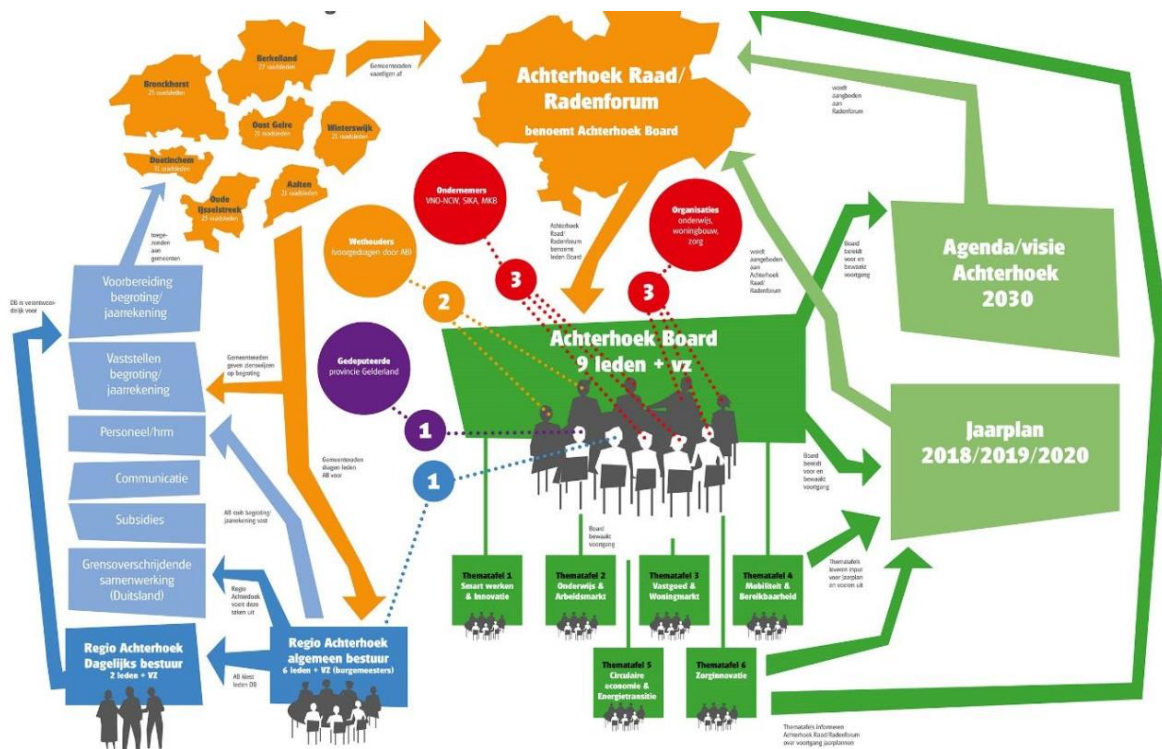
	2018	2017
AANTAL DAEB-OBJECTEN PER 31 DECEMBER:	29	29
AANTAL NIET-DAEB-OBJECTEN PER 31 DECEMBER:	645	698

⁵ Betreft: bedrijfsruimte, bergingen, garages, eigen pand, kantoorruimte, maatschappelijke ruimte, ontmoetingsruimte. Exclusief: woonwagens (worden als woningen beschouwd), tuinen, parkeerplaatsen en standplaatsen (geen vastgoed).

9 BEGRIPPENLIJST

ACHTERHOEK 2030

Samenwerkingsverband van gemeenten, organisaties (onderwijs, woningcorporaties en zorg) en bedrijfsleven. In het nieuwe besturingsmodel ten opzichte van voorganger Achterhoek 2020 schakelt de Achterhoek Board (met vertegenwoordigers uit alle disciplines) voortdurend tussen de Achterhoek Raad (bestaande uit delegaties van de 7 gemeenteraden) en de Achterhoek Thematafels (Smart Werken & Innovatie, Zorginnovatie, Vastgoed & Woningmarkt, Onderwijs & Arbeidsmarkt, Mobiliteit & Bereikbaarheid en Circulaire Economie & Energietransitie).



ACTIEF WONINGZOEKENDE

Een actief woningzoekende reageert minimaal 1 keer per jaar op vrijkomend woningaanbod.

ACO (ACHTERHOEKSE CORPORATIES)

In de ACo werkt Sité al meer dan 10 jaar samen met Plavei (Didam), ProWonen (Borculo), Wonion (Ulft) en De Woonplaats (Winterswijk en Enschede).

BTIV (BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING)

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

BVFO

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

BUURTPLEIN BV

Buurtplein BV is de organisatie in Doetinchem die taken uitvoert op het gebied van zorg, jeugd en werk. Buurtplein BV bestaat uit de onderdelen: Buurtcoaches (7 teams), Buurtbemiddeling, Coördinatie Brede school netwerk, Integrale Vroeghulp, Jeugd Interventie Team, Sociaal Raadsliedenwerk en de Vrijwilligerscentrale.

BUURTCOACHES

De buurtcoach is vanuit Buurtplein BV het aanspreekpunt voor mensen in de wijk die ondersteuning nodig hebben. De buurtcoach bevordert de sociale binding in de wijk en helpt bij het opstarten van initiatieven en het verbinden van mensen met goede ideeën voor hun wijk of buurt. Samen met de inwoners pakt de buurtcoach hun problemen aan. Buurtplein BV werkt in de gemeente Doetinchem met 7 buurtcoachteams.

DAEB & NIET-DAEB

Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) bestaan voornamelijk uit het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. In het verlengde hiervan zijn enkele aanvullende diensten als DAEB, waaronder: leefbaarheid, verhuren en beheren van maatschappelijk onroerend goed. Niet-DAEB-activiteiten betreffen bedrijfsonroerendgoed, geliberaliseerde huurwoningen, losstaande parkeerplaatsen/garages/bergingen.

DEKKINGSRATIO

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

DPI

Digitale Prognose-informatie die bij het Rijk moet worden aangeleverd.

DVI

Digitale Verantwoordingsinformatie die bij het Rijk moet worden aangeleverd.

ENERGIE-INDEX & ENERGIELABEL

Aan de hand van de energie-index en het energielabel kan de energiekwaliteit tussen woningen van hetzelfde woningtype worden vergeleken. Het energielabel is ingevoerd in 2010. In 2015 is de energie-index ingevoerd: een vereenvoudiging van de berekening van het energielabel. Een energielabel of -index voor een woning is gedurende 10 jaar geldig.

EU-NORM

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

HET PASSION

Het Passion is een time-outvoorziening voor dak- en thuislozen. Gedurende zo'n 6 weken verblijven zij daar om vervolgens door te stromen naar een vervolgtraject. Het Passion heeft de wens 'nabij wonen' te realiseren op eigen erf.

HUURSOMBENADERING & - STIJGING

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

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

HURTOESLAG

Huurders van woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (in 2016, 2017 en 2018: € 710,68) kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag die door het Rijk wordt uitgekeerd. Hiervoor golden in 2018 de volgende criteria:

INKOMEN		
o	1-PERSOONS HUISHOUDEN:	≤ € 22.400
o	MEERPERSOONS HUISHOUDEN:	≤ € 30.400
o	1-PERSOONSOUDEREN HUISHOUDEN:	≤ € 22.375
o	MEERPERSOONSOUDEREN HUISHOUDEN:	≤ € 30.400
HUURPRIJS		
o	KWALITEITSGRENS (≤ 23 JAAR):	≤ € 417,34
o	AFTOPPINGSGRENS LAAG:	≤ € 597,30
o	AFTOPPINGSGRENS HOOG:	≤ € 640,14
o	MAXIMALE HUURGREN:	≤ € 710,68

INTEREST-COVERAGE RATIO (ICR)/RENTEDEKKINGSGRAAD

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

LAATSTE KANS-BRIEF

Brief ondertekend door de directeur-bestuurder Sité en de burgemeester van Doetinchem waarin een huurder een (laatste) kans wordt geboden om hulp te aanvaarden die uithuiszetting voorkomt.

LAATSTE KANS-CONTRACT

Het doel van het laatste kans-beleid is te voorkomen dat wanbetalers en veroorzakers van extreme overlast dak- en thuisloos worden. We verwachten dat deze personen, met begeleiding en onder strikte voorwaarden, in de huidige of nieuwe woning geen overlast zullen veroorzaken. Dit beleid met bijbehorende laatste kans-contracten zijn we in 2014 gestart. Het gaat dan om bewoners of ex-bewoners die door een gerechtelijke uitspraak wegens wanbetaling, wanbewoning en/of wangedrag ontruimd zijn, of dreigen te worden ontruimd. Tevens gevallen waarbij twijfel bestaat omtrent een afgegeven verhuurdersverklaring.

Het huurcontract (voorzien van voorwaarden over aanvaarden hulpverlening en gedrag) is voor 2 jaar geldig; na afloop wordt beoordeeld of de huurder (weer) in aanmerking komt voor een regulier huurcontract. In 2016 hebben we dit type contracten ook gebruikt na het beëindigen van een woonbepaling (zie hieronder). Vanaf 2017 gebruiken we dit type contract niet meer na het beëindigen van een woonbepaling, maar krijgt de huurder een regulier contract.

LEEFBAARHEIDSBIJDRAGE PER DAEB-WONING

Schoon, heel en veilig, Woonmaatschappelijk werk, Buurtbemiddeling, Ontmoetingsruimten, werkzaamheden van wijkconsulenten, wijk- en complexmedewerkers. Een deel van de personeelslasten van de wijkconsulenten en wijk- en complexmedewerkers valt ook in het leefbaarheidsbudget. Jaarlijks toegestane leefbaarheidsuitgave per DAEB-woning 2018: € 126,25.

LOAN TO VALUE (LTV)

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

MAATWERK WONEN

Werkwijze om overlast zoveel mogelijk te voorkomen dan wel op te lossen. Essentieel hierbij is dat bij Sité en de andere partijen die hier bij betrokken zijn duidelijkheid bestaat over ieders verantwoordelijkheid en dat degenen die die verantwoordelijkheid dragen ook daadwerkelijk handelingsbevoegd zijn. Op die manier zijn er korte lijnen en kan er zo efficiënt en adequaat mogelijk worden gehandeld. In het uiterste geval wordt voor de overlastgever woonruimte alternatieve woonruimte gezocht.

Maatwerk wonen is in 2015 ontstaan als werkwijze tussen Sité, gemeente Doetinchem en Buurtplein BV om extreme overlast op te lossen. Door het besef dat deze aanpak werkt, is de samenwerking anno 2018 uitgebreid met Veiligheidskamer en zorgpartijen en gaat het inmiddels niet meer om alleen extreme overlastsituaties.

MORATORIUM

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

MSNP (MINNELIJKE SCHULDSANERING NATUURLIJKE PERSONEN)

Dit is een vrijwillige regeling. Binnen dit saneringstraject gaan alle schuldeisers akkoord met de aflossing van gedeelte van het voor hen openstaande bedrag.

MUTATIEGRAAD

Aantal nieuwe verhuringen in relatie tot het totaal aantal huurwoningen.

ONSHUIS




Dit woonconcept is bedoeld voor jongeren zonder zorgindicatie, maar die wel hulp en ondersteuning nodig hebben. Sité stelt hiervoor een woning beschikbaar. De begeleiding wordt verzorgd door de initiatiefnemer.

PASSEND TOEWIJZEN

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties hun woningen 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat corporaties aan (ten minste 95% van de) huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. Ontvangers van huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot € 597,30 (voor 1- en 2-persoonshuishoudens) of € 640,14 (voor 3 of meer personen). De grens heet 'aftoppingsgrens' omdat huurtoeslag-ontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen.

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

Onderstaand overzicht geeft een indruk over de mogelijkheden per doelgroep:

HUISHOUDEN	INKOMEN	HUURPRIJS				
		≤€417.34	≤€ 597.30	≤€ 640.14	≤€ 710.68	>€ 710.68
	≤€ 22.400 (vanaf AOW: € 22.375)	✓	✓	✗	✗	✗
	€ 22.400 – € 30.400	✗	✓	✓	✓	✗
	€ 30.400 – € 36.798	✗	✗	✓	✓	✗
	>€ 36.798	✗	✗	✗	✓	✓
	≤€ 30.400	✓	✓	✗	✗	✗
	€ 30.400 - € 36.798	✗	✓	✓	✓	✗
	>€ 36.798	✗	✗	✗	✓	✓
	≤€ 30.400	✗	✓	✓	✗	✗
	€ 30.400 - € 36.798	✗	✗	✓	✓	✗
	>€ 36.798	✗	✗	✗	✓	✓
NORM EU = ≥ 95%						
NORM EU = ≤ 5%						

PLANMATIG ONDERHOUD

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

PLANMATIG PLUS

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

PORTEFEUILLESTRATEGIE

Plan dat er op gericht is om via investeringen en desinvesteringen de kwaliteit van de woningportefeuille en het rendement op de langere termijn te realiseren.

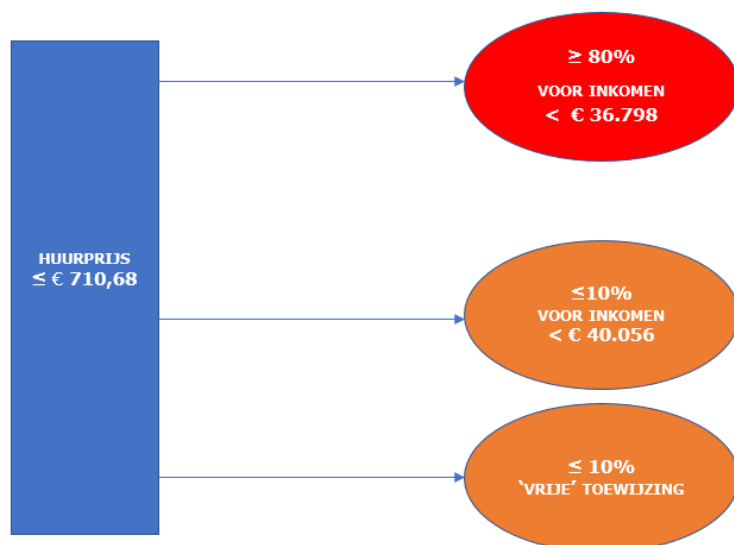
PREVENTIEF OVERLEG

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

(TOEWIJZING) PRIMAIRE DOELGROEP^[1]

Deze Rijksbepaling volgt uit het verbod van de Europese Unie op staatssteun. Minstens 80% van de vrijkomende woningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798, 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.056 en 10% mag 'vrij' worden toegewezen, waarbij corporaties zich moeten houden aan de in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) opgestelde voorrangregels.

Schematisch weergegeven:



ProSiWo

Strategische alliantie van woningcorporaties ProWonen (Borculo), Site en Wonion (Uft).

RENOVATIE

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

SiWo

Samenwerking tussen Site en collega-corporatie Wonion (Uft).

[1] Prijspeil 2018
SITE_VERSLAG 2018

SOLVABILITEIT

Geeft de vermogenspositie van Sité weer.

'SPRINGPLANKWONING'

Om de crisisopvang te ontlasten hebben Sité, IrisZorg en Laborijn (voormalige sociale dienst en werkvoorziening gemeenten Doetinchem en Oude IJsselstreek) in 2016 het experiment ontwikkeld om 1 'springplankwoning' aan 3 à 4 daklozen beschikbaar te stellen. De springplankwoning is bedoeld voor personen die in de crisisopvang zitten en nog niet toe zijn aan zelfstandig wonen, maar die we op weg helpen naar een plek in de maatschappij. Het verblijf in de springplankwoning duurt maximaal (2 keer) 3 maanden. Sité stelt de woonruimte beschikbaar, IrisZorg begeleidt het wonen en Laborijn zorgt voor een re-integratieplan en een uitkering.

STAATSSTEUN & WONINGCORPORATIES

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

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

In 2009 heeft de Europese Commissie een beschikking afgegeven over de Nederlandse volkshuisvesting in relatie tot Europese staatssteunregels. Een belangrijk element uit de regeling is de zogeheten toewijzingsnorm.

Corporaties moeten minimaal 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot een jaarlijks vast te stellen huurprijs toewijzen aan huishoudens met een jaarlijks vast te stellen bruto inkomen. Daarnaast speelt het staatssteunverbod ook bij de financiering van DAEB-activiteiten (zie hierboven).

TIDA (THUIS IN DE ACHTERHOEK)

In 2012 heeft Sité met Plavei (Didam), ProWonen (Borculo), Wonion (Uift) en De Woonplaats (Achterhoekse deel) een regionaal woonruimteverdeelsysteem opgericht: Thuis in de Achterhoek. Via dit portaal bieden zij al hun woningen, garages of parkeerplaatsen te huur of te koop aan. Daarnaast adverteert Woonzorg Nederland woningen op de website.

TOEGELATEN INSTELLING

Woningcorporaties zijn op grond van de Woningwet aangewezen als 'toegelaten instelling voor de volkshuisvesting', zij bouwen en beheren goede en goedkope woningen (sociale woningbouw). Overheden hebben de rol van financier, regelgever en toezichthouder.

VROEG EROP AF

Vroeg Eropaf is een project van gemeente Bronckhorst samen met het BKR, Sité, ProWonen, Vitens en Menzis, dat in het 2018 is gestart. Ze willen met dit project vroegtijdig inwoners met betalingsachterstand signaleren en niet wachten tot hun situatie problematisch is geworden. In eerste instantie is het project erop gericht bestaande betalingsachterstanden (bijvoorbeeld rond nutsvoorzieningen, huur, ziektekostenpremies) op te lossen. Op de langere termijn wordt beoogd dat de personen in kwestie duurzaam (financieel) zelfredzaam worden.

WENSPORTEFEUILLE

Hierin staat hoeveel woningen Sité op een termijn van 10 à 15 jaar in bezit wil hebben en welke typen, prijsklassen en kwaliteiten daarbij worden beoogd.

WMO (WET MAATSCHAPPELIJKE ONDERSTEUNING)

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

WSNP (WETTELIJKE SCHULDSANERING NATUURLIJKE PERSONEN)

Saneringstraject bekrachtigd door de Rechtbank waarin een bewindvoerder wordt aangesteld. De bewindvoerder probeert gedurende een termijn van 3 jaar zoveel mogelijk gelden voor de gezamenlijke schuldeisers te 'sparen' zodat eventueel aan het eind een uitdeling kan worden gedaan.

WOONBEPALING

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

WOONLASTENWAARBORG

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

'WRAPAROUND'

Opstartwoning voor Doetinchemse daklozen. Gaat om mensen die werkelijk op straat leven en zorgverlening mijden. Samenwerking tussen Sité, gemeente Doetinchem, Buurtplein BV, Leger des Heils en Reclassering.

ZOEKPROFIEL

Woningzoekenden die zich bij TidA (zie hierboven) inschrijven, maken een zoekprofiel aan. Hierin selecteren ze hun woonwensen, zodat ze zo gericht mogelijk kunnen zoeken naar een geschikte woning.

ZOEKTIJD (VOORHEEN WACHTTIJD)

Bij loting, zoekgericht en direct wonen is de tijd van belang waarin de woningzoekende daadwerkelijk actief aan het reageren is, de zoektijd. Dus vanaf de eerste reactie t/m de datum waarop de woning geaccepteerd wordt. Reageert een woningzoekende 12 maanden niet, dan is de woningzoekende niet meer actief op zoek en begint de opgebouwde zoektijd opnieuw.

JAARREKENING 2018

ALGEMEEN

Sité Woondiensten is een innovatieve wooncorporatie die actief is in de gemeente Bronckhorst en de gemeente Doetinchem. In de afgelopen jaren heeft Sité zich ontwikkeld tot een maatschappelijke ondernemer die mens en maatschappij steeds duidelijker vooropstelt.

Sité kiest nadrukkelijk voor een rol als maatschappelijk innovator. We komen uit de wereld van het wonen, maar voelen ons medeverantwoordelijk voor maatschappelijke opgaven en emancipatie van kwetsbare groepen. We investeren daarom niet alleen in wonen, maar ook in onderwijs, werkgelegenheid, welzijn en zorg.

Ons domein is de wereld van leef- en woonplezier. Wij geven onze klanten daarom graag zelf de touwtjes in handen bij het vormgeven van hun leven: zelfregie als uitgangspunt. Vanuit deze overtuiging hanteren wij als stelregel dat mensen sterker kunnen rekenen op onze hulp en aandacht naarmate zij minder in staat zijn zelf de regie te voeren over hun leven.

Sité stelt zich dienstbaar en sociaal betrokken op naar de samenleving. Onze ambitie is dat wijken en buurten geen geheimen voor ons hebben: we zijn er overtuigend aanwezig.

STATUTAIRE NAAM

Stichting Sité Woondiensten

ADRES

Hofstraat 47, 7001 JD Doetinchem

KVK NUMMER

09055552

GEMEENTE

Doetinchem

De jaarrekening is opgemaakt per 20 maart 2019

E. Birkenhäger
directeurbestuurder

INLEIDING

Voor u ligt de jaarrekening van Sité Woondiensten over het verslagjaar 2018.

De dynamische meerjaren doelstellingen van onze organisatie zijn gefundeerd op een degelijke financiële basis. Want wie als woningcorporatie haar maatschappelijke verantwoordelijkheid oppakt met sociale investeringen, is gebaat bij een gezonde solvabiliteit en liquiditeit; bedoeld om de organisatie van een sociaal/maatschappelijk én een financieel goed rendement te voorzien, op middellange- en lange termijn; een spannende combinatie in een uitdagend financieel werkveld.

De financiële prestaties die wij nastreven, zijn onlosmakelijk gekoppeld aan een aantal ondernemingsdoelen. Zo streven wij naar een verantwoorde vermogensontwikkeling binnen de toetsingskaders van het ILT en WSW. Gelijktijdig hieraan willen we bereiken dat we ons inzicht vergroten in onze efficiency en doelmatigheid.

Het jaarresultaat over 2018 is toegenomen met € 3,1 miljoen tot € 54,1 miljoen ten opzichte van € 51,0 miljoen in 2017. Het jaarresultaat is op totaal niveau in lijn met 2017 maar in detailniveau zijn er verschuivingen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door positieve waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille € 18,2 miljoen en hogere kosten onderhoudsactiviteiten € 13,7 miljoen. Naast de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille en stijging van de onderhoudsactiviteiten is er sprake van een stijging van de overige kosten van € 1,6 miljoen en een stijging van de opbrengsten € 0,2 miljoen.

Kijken we naar het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, dan zien we hier ook zwarte cijfers. Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille bedraagt € 9,2 miljoen positief. De kasstroom uit operationele activiteiten inclusief de betaalde interest van € 6,1 miljoen laat een negatieve kasstroom zien van € 2,1 miljoen wat grotendeels wordt veroorzaakt door de forse uitgaven in het onderhoud € 25,9 miljoen. Ondanks de forse onderhoudsuitgaven in 2018 beschikt Sité over een gezonde dagelijkse bedrijfsvoering die mogelijkheden biedt voor de toekomst. Ook met inbegrip van de overheidsmaatregelen die de aankomende jaren op Sité afkomen.

De vermogenspositie heeft zich in 2018 positief ontwikkeld. De solvabiliteit bedraagt nu 76,4% (2017 74,8%). Door de waardering op actuele waarde zal in de toekomst het eigen vermogen fluctueren. De financiële positie van Sité Woondiensten is nu en op basis van onze meerjarenbegroting gezond. De investerings- en renovatieopgaven die voor de komende jaren gepland staan, kunnen uitgevoerd worden zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Het eigen vermogen bedraagt nu € 692,3 miljoen op een balanstotaal van € 906,5 miljoen.

Sité Woondiensten is deelnemer aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW accepteert alleen solvabele corporaties als deelnemers. Jaarlijks toetst zij de deelnemers en beoordeelt ze, voordat ze voor nieuwe leningen borg staat. Sité Woondiensten blijft een solvabele deelnemer en heeft ultimo 2018 voldoende financieringsruimte om noodzakelijke leningen aan te kunnen trekken.

Sité ziet ook haar financiële toekomst met vertrouwen tegemoet!

Els Birkenhäger
directeurbestuurder

1 BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (x € 1.000)	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
VASTE ACTIVA		
VASTGOEDBELEGGINGEN		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	794.519	733.982
02. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	65.289	60.930
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.392	28.952
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.439	4.551
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	891.639	828.415
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.080	3.484
TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA	3.080	3.484
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
06. Andere deelnemingen	-	1.300
07. Latente belastingvordering(en)	1.913	2.852
08. Overige vorderingen	3.654	137
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	5.567	4.289
TOTAAL VASTE ACTIVA	900.286	836.188
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN		
09. Vastgoed bestemd voor verkoop	338	682
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.615	3.018
TOTAAL VOORRADEN	2.953	3.700
VORDERINGEN		
11. Huurdebiteuren	1.169	1.084
12. Latente belastingvordering(en)	580	1.763
13. Overige vorderingen	110	163
14. Overlopende activa	1.415	378
TOTAAL VORDERINGEN	3.274	3.388
15. LIQUIDE MIDDELEN	1	10.067
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	6.228	17.155
TOTAAL	906.514	853.343

PASSIVA (x € 1.000)	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
EIGEN VERMOGEN		
16. Herwaarderingsreserve	417.183	374.747
17. Overige reserves	221.025	212.488
18. Resultaat van het boekjaar	54.075	50.973
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	692.283	638.208
VOORZIENINGEN		
19. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	3.699	9.943
TOTAAL VOORZIENINGEN	3.699	9.943
LANGLOPENDE SCHULDEN		
20. Schulden aan kredietinstellingen	158.223	156.906
21. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	29.973	29.689
22. Overige schulden	114	128
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	188.310	186.723
KORTLOPENDE SCHULDEN		
23. Schulden aan kredietinstellingen	13.275	10.093
24. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.189	2.248
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.031	1.567
26. Overlopende passiva	4.727	4.561
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	22.222	18.469
TOTAAL	906.514	853.343

2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1000)	2018	2017
27. Huuropbrengsten	50.353	49.982
28. Opbrengsten servicecontracten	2.381	2.314
29. Lasten servicecontracten	2.523	2.554
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.092	3.186
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	28.876	15.184
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.065	6.928
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	9.178	24.444
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	88	2.094
34. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	73	1.612
NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	15	482
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.216	3.567
36. Toegerekende organisatiekosten	86	72
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.437	2.982
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	693	513
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.298	- 12.839
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.208	51.173
40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.131	542
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	57.041	38.876
41. Opbrengst overige activiteiten	392	392
42. Kosten overige activiteiten	536	537
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	-144	-145
43. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	1.569	2.033
44. LEEFBAARHEID	787	717
45. Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	16	5
46. Opbrengst van vorderingen die tot de vast activa behoren en van effecten	-	1
47. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	39	41
48. Rentelasten en soortgelijke kosten	5.825	6.101
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-5.770	-6.054
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	58.657	55.366
49. Belastingen	-4.582	-4.393
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	54.075	50.973

3a GESCEIDEN BALANS PER 31-12-2018 VOOR RESULTAATBESTEMMING DAEB EN NIET-DAEB

ACTIVA (x € 1.000)	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA				
VASTGOEDBELEGGINGEN				
DAEB vastgoed in exploitatie	794.519	-	-	794.519
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	65.289	-	65.289
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.074	9.318	-	30.392
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.439	-	-	1.439
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	817.032	74.607	-	891.639
MATERIËLE VASTE ACTIVA				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.080	-	-	3.080
TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA	3.080	-	-	3.080
FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
Interne lening	13.286	-	-13.286	-
Netto vermogenswaarde niet-Daeb	57.773	-	-57.773	-
Andere deelnemingen	-	-	-	-
Latente belastingvordering(en)	1.492	421	-	1.913
Overige vorderingen	3.654	-	-	3.654
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	76.205	421	-71.059	5.567
TOTAAL VASTE ACTIVA	896.317	75.028	-71.059	900.286
VLOTTENDE ACTIVA				
VOORRADEN				
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	338	-	338
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	2.615	-	2.615
TOTAAL VOORRADEN	-	2.953	-	2.953
VORDERINGEN				
Huurdebiteuren	1.106	63	-	1.169
Latente belastingvordering(en)	455	125	-	580
Overige vorderingen	76	34	-	110
Overlopende activa	1.360	49	-	1.415
TOTAAL VORDERINGEN	3.003	271	-	3.274
LIQUIDE MIDDELEN	1	2.449	-2.449	1
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	3.004	5.673	-2.449	6.228
TOTAAL	899.321	80.701	-73.508	906.514

PASSIVA (x € 1.000)	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	417.183	17.889	-17.889	417.183
Overige reserves	221.025	33.846	-33.846	221.025
Resultaat van het boekjaar	54.075	6.038	-6.038	54.075
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	692.283	57.773	-57.773	692.283
VOORZIENINGEN				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	3.517	182	-	3.699
TOTAAL VOORZIENINGEN	3.517	182	-	3.699
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	158.223	-	-	158.223
Interne lening	-	13.286	-13.286	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	20.676	9.297	-	29.973
Overige schulden	1	113	-	114
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	178.900	22.696	-13.286	188.310
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	15.724	-	-2.449	13.275
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.189	-	-	1.189
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.031	-	-	3.031
Overlopende passiva	4.677	50	-	4.727
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	24.621	50	-2.449	22.222
TOTAAL	899.321	80.701	-73.508	906.514

3b WINST- EN VERLIESREKENING DAEB EN NIET-DAEB OVER 2018

WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1000)	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Huuropbrengsten	46.620	3.733	-	50.353
Opbrengsten servicecontracten	2.284	97	-	2.381
Lasten servicecontracten	2.418	105	-	2.523
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.745	347	-	4.092
Lasten onderhoudsactiviteiten	27.441	1.435	-	28.876
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.688	377	-	8.065
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	7.612	1.566	-	9.178
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	88	-	88
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	73	-	73
NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	-	15	-	15
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	880	3.350	-1.014	3.216
Toegerekende organisatiekosten	80	6	-	86
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	620	2.800	-983	2.437
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	180	544	-31	693
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.740	-558	-	-5.298
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.912	6.265	31	61.208
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	849	282	-	1.131
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	51.021	5.989	31	57.041
Opbrengst overige activiteiten	379	13	-	392
Kosten overige activiteiten	446	90	-	536
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	-67	-77	-	-144
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN LEEFBAARHEID	1.457	112	-	1.569
Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	16	-	-	16
Opbrengst van vorderingen die tot de vast activa behoren en van effecten	-	-	-	-
Rentebaten interne lening	697	-	-697	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	39	-	-	39
Rentelasten interne lening	0	697	-697	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.825	-	-	5.825
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-5.073	-697	-	-5.770
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	51.488	7.169	-	58.657
Belastingen	-3.451	-1.131	-	-4.582
Resultaat uit deelnemingen	6.038	-	-6.038	-
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	54.075	6.038	-6.038	54.075

4 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

De activa, de passiva en het resultaat zijn gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of actuele waarde, dan wel de nominale waarde, tenzij anders is vermeld. De inkomsten en uitgaven worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. De jaarrekening is opgesteld conform de daaraan door de Herziene Woningwet (van kracht sinds 1-1-2015) gestelde eisen. Dit houdt in dat dit, voor zover relevant, in overeenstemming gebeurt met de verslaggevingsvoorschriften en bepalingen zoals weergegeven in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Gezien de specifieke omstandigheden waarin woningcorporaties zich bevinden gelden er voor de jaarverslaglegging van woningcorporaties aanvullende regels. Deze regels zijn neergelegd in hoofdstuk 645 "Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" van de Richtlijnen voor de jaarverslaglegging. In juni 2016 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de Herziene Richtlijn 645 gepubliceerd en toepassing van deze Herziene Richtlijn is verplicht met ingang van verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. De jaarrekening 2018 is gebaseerd op de Herziene 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 2018 waarnaar in de RJ 645 wordt verwezen.

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

CONSOLIDATIEVRIJSTELLING

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

VERGELIJKING MET VORIG JAAR

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

SCHATTINGSWIJZIGING

In jaarrekening 2017 is voor de tijdelijke verschillen tussen boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten een vordering dan wel voorziening voor latente belastingen opgenomen. Één van de tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa die tot waardering zijn gebracht in de balans betreft het tijdelijke verschil uit hoofde van de fiscale afwaardering naar lagere WOZ-waarde. Deze afwaardering is in 2018 door de belastingdienst als conclusie op een uitgevoerd boekenonderzoek afgekeurd en de afwaarderingen in eerdere aangiftes zijn gecorrigeerd. Gevolg is dat dit tijdelijke verschil dus heeft opgehouden te bestaan en de gevormde latentie is vrijgevallen.

Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is het effect van deze schattingswijziging prospectief verwerkt. Het effect van de schattingswijziging op het resultaat en vermogen bedraagt per saldo € 2.346.000. Gezien de prospectieve verwerking zijn de vergelijkende cijfers over 2017 hierop niet aangepast.

Ten opzichte van de jaarrekening 2017 heeft er in de jaarrekening 2018 een aanscherping plaatsgevonden van de toerekening van de indirecte kosten waarbij we ons baseren op de Handleiding Functioneel Model. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor het resultaat en het vermogen in het verslagjaar en in de toekomst. De vergelijkende cijfers over 2017 zijn hierop niet aangepast.

In de jaarrekening 2018 is de wijze waarop de herwaarderingsreserve wordt bepaald gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening 2017. In 2017 werd de herwaarderingsreserve bepaald op eenheidsniveau. Met ingang van het boekjaar

2018 wordt de herwaarderingsreserve bepaald op taxatiecluster. De verandering van berekening leidt niet tot een materieel ander beeld in de vergelijkende cijfers.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN BALANSPOSTEN

VASTGOEDBELEGGING

- **DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE**

CLASSIFICATIE

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (2018: € 710,68), het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed. Vanuit de Herziene Woningwet is hier voor de woningen aan toegevoegd, de voorwaarde dat indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens moet liggen, deze ook classificeert als DAEB woning, ondanks het feit dat de huidige contract huur (als gevolg van huurverhogingen in het verleden) boven deze grens is komen te liggen. In de jaarrekening 2018 zijn daarom onder het DAEB vastgoed ook woningen opgenomen waarvan de huurprijs weliswaar boven de geldende huurtoeslaggrens ligt, maar waarvan de huur bij aanvang van het contract onder die grens lag.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed 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 (2018: € 710,68) 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.

De classificatie in DAEB en niet-DAEB is per 1 januari 2017 in lijn gebracht met het scheidingsvoorstel dat in december 2017 door de Aw is goedgekeurd. In 2018 heeft hierop geen wijziging plaatsgevonden.

WAARDERING

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed wordt gewaardeerd volgens de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de full-versie zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (onderdeel van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2017). 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 minimaal 1/3 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). Voor 2018 is een taxatieverslag opgesteld voor 100% van het bezit. Reden hiervoor is dat de taxaties zijn uitgevoerd door een andere taxateur dan voorgaande jaren. Tot en met 2017 werden deze verzorgd door Cushman & Wakefield. Vanaf 2018 is dat 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 actuele waarde is gebaseerd op het rekenmodel Razzudock van Kabana Vastgoed. Met dit systeem wordt in nauw overleg met de extern taxateur de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedobjecten en de vastgoedportefeuille bepaald. Het gehanteerde waarde begrip van de marktwaarde in verhuurde staat luidt als volgt: Het bedrag dat het complex bij complex-gewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten, genormeerd op 3% overdrachtskosten (2017: 3%), in mindering gebracht.

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

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

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS. Op deze basis komt een opslag waarin sectorspecifieke risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed. Daarbovenop komt een object specifieke opslag voor locatie gerelateerde risico's. Voor 2018 bedraagt de basis IRS 0,44% (2017: 0,33%) en de sector specifieke risico opslag 5,52% (2017: 4,0%) hetgeen resulteert in een disconteringsvoet van 5,96% (2017: 4,33%). Ten behoeve van de object specifieke opslag wordt een bandbreedte gehanteerd van -0,50% tot 0,13% (2017: 0,00% - 6,03%). De berekende disconteringsvoet wordt door de externe taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.

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

- 1 Locatieveroudering.
- 2 Economische/ markttechnische veroudering.
- 3 Technische veroudering.

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

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

Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) is door de externe taxateur een taxatieverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven. In deze taxatieverklaring is ook aangegeven hoe de taxateur is omgegaan met de vrijheidsgraden zoals genoemd in het Handboek modelmatig 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 in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuurl	Normhuren per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Leegwaarde (stijging)	Op basis van de WOZ-waarde	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde 2018
Mutatiegraad	Corporatie levert deze data aan	Bandbreedte gehanteerd van 5% - 12,5%
Huurinkomsten	Corporatie levert deze data aan	Genoemde data zijn overgenomen
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Indien van toepassing meegenomen
Leegstand	Corporatie levert deze data aan	Genoemde data zijn overgenomen
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant

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 is separaat in mindering gebracht op de betreffende posten DAEB-vastgoed in exploitatie of niet DAEB 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. 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.

Relevante subsidies worden bij afsluiting van het project op de investeringscomponent in mindering gebracht. Eventuele vooruit ontvangen subsidies worden onder de kortlopende schulden (vooruit ontvangen bedragen) verantwoord. Toegezegde subsidies waarvan de betaling in de toekomst ligt, zullen afhankelijk van de looptijd onder de kortlopende vorderingen of onder de financiële vaste activa worden verantwoord.

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

- **ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN**

De overdacht van onroerende zaken aan een derde in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) waarbij de woningcorporatie een terugkoopplicht heeft, wordt niet als verkooptransactie aangemerkt maar als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de verkoopwaarde onder aftrek van het overeengekomen kortingspercentage in het kader van de koopgarantformule. De waardeverandering die optreedt bij verkoop als gevolg van het verschil tussen de boekwaarde op het moment van verkoop zoals opgenomen onder onroerende zaken in exploitatie en de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op basis van verkoopwaarde na aftrek van de korting wordt ten gunste of ten laste van het resultaat gebracht. Het gaat hierbij weliswaar om een herclassificatie, maar in beide gevallen vindt de waardering plaats op actuele waarde.

Deze zelfde situatie doet zich ook voor als een in het verleden verkochte VOV-woningen wordt teruggekocht en in verhuur wordt genomen.

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

- **ONROERENDE ZAKEN IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE**

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van reeds toegezegde subsidies. Indirecte kosten worden niet geactiveerd.

Afwaarderingen uit hoofde van bijzondere waardeverminderingen vinden plaats indien de marktwaarde van een nieuwbouwcomplex lager is dan de investering op basis van voorcalculatie. Verwerking in het resultaat vindt plaats in het jaar dat de directie het onomkeerbare besluit tot nieuwbouw heeft genomen én richting derden is gecommuniceerd dat nieuwbouw zal gaan plaatsvinden. Op basis van nacalculatie bij de financiële oplevering en tussentijdse aanpassing van het project kan eventueel een herberekening plaatsvinden.

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

- **ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE**

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

De afschrijvingstermijnen bedragen in jaren:

- Huisvesting
 - gebouw 40
 - installaties 10/25
- Inventaris 7
- Automatisering 4/6
- Vervoermiddelen 4/10

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

- **BELASTINGLATENTIES**

De belastinglatenties zijn gewaardeerd op nominale waarde. Latenties met een looptijd korter dan 1 jaar zijn opgenomen onder de overige vorderingen en latenties met een looptijd langer dan 1 jaar zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.

- **OVERIGE VORDERINGEN**

De overige vorderingen bestaan uit sociale koop en te vorderen subsidies. Sociale koop is een koopvariant waarbij de koper een zelfgekozen deel van de koopprijs betaalt. Dit is minimaal 50% van de waarde van de opstal. De vordering ter grootte van het verschil tussen de verkoopprijs en het betaalde gedeelte ervan wordt gewaardeerd bij ontstaan tegen de nominale waarde. De koper heeft de mogelijkheid om tussentijds aflossingen te doen. Jaarlijks muteert de vordering mee met de gemiddelde woningprijzen van verkochte woningen in de regio. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de prijsindex bestaande koopwoningen Gelderland. Deze index is gebaseerd op objectieve verkoopcijfers ontleend aan het CBS. In de jaarrekening wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde stijging van de leegwaarde in %.

De te vorderen subsidies zijn gewaardeerd op nominale waarde. Verwerking vindt plaats indien er een toekenningsbeschikking is afgegeven door de daartoe bevoegde instantie en de uitbetaling pas in latere jaren zal plaatsvinden na definitieve vaststelling. In het geval van subsidies uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing zal uitbetaling na vaststelling niet direct middels een separate kasstroom plaatsvinden, maar via een vermindering van de te betalen verhuurderheffing. Omdat het hier om een investeringssubsidie gaat, wordt deze vermindering apart verantwoord als subsidie en zal in het jaar waarin verrekening met de te betalen verhuurderheffing plaatsvindt, een opwaartse correctie plaatsvinden op het daadwerkelijk te betalen bedrag aan verhuurderheffing.

VLOTTENDE ACTIVA

- **VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP**

Aangekochte, maar nog niet verkochte woningen 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 kopeenheden 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 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

- **ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERING**

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

- **BELASTINGLATENTIES**

De belastinglatenties zijn gewaardeerd op nominale waarde. Latenties met een looptijd korter dan 1 jaar zijn opgenomen onder de overige schulden en latenties met een looptijd langer dan 1 jaar zijn opgenomen onder de voorzieningen.

LANGLOPENDE SCHULDEN

- **LENINGEN 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 2019 wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

- **VERPLICHTINGEN ONROERENDE ZAKEN V.O.V.**

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 materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden.

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

- **KORTLOPENDE SCHULDEN**

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

- **ALGEMEEN**

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

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een onderdeel. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toe te rekenen kosten en de indirecte kosten. De direct toe te rekenen kosten

worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van toerekening.

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **HUROPBRENGSTEN 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. Deze activiteit bevat zowel directe kosten als toegerekende indirecte kosten.

NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

- **OMZET VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING**

Hieronder worden de opbrengsten uit de verkoopprojecten in ontwikkeling verantwoord.

- **LASTEN VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING**

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

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE**

Hieronder worden de opbrengsten verantwoord die worden gerealiseerd op de verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad.

- **TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN**

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

- **BOEKWAARDE VERKOCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

Hieronder wordt de boekwaarde verantwoord van de verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

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

- **NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

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

- **NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VOV**

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

- **OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN**

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

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

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

LEEFBAARHEID

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

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

BELASTINGEN

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

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE GESCHEIDEN BALANSEN DAEB EN NIET DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de Daeb en niet-Daeb tak geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed.

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

Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel gewogen DAEB verhuurheden ten opzichte van het aandeel gewogen niet-DAEB verhuureenheden. De verdeelsleutel wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld en voor 2018 is deze 93% DAEB en 7% niet-Daeb.

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

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

De activiteiten tussen de DAEB en niet-DAEB met betrekking tot de interne lening (verstrekte en ontvangen lening), rente met betrekking tot de interne lening (te ontvangen en verschuldigde rente), interne verkopen van DAEB naar niet-DAEB, interne verkopen van niet-DAEB naar DAEB en de totale reserve van de niet-DAEB behoren tot de eliminaties.

AARD VAN DE ACTIVITEITEN IN DE NIET-DAEB.

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

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

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

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

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

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

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

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

Uitgangspunten voor:	2018
Disconteringsvoet	6.65%
Streefhuur per maand	€ 539,42 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.346,38 per woning

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het volkshuisvestelijk jaarverslag.

5. TOELICHTING OP DE FISCALE POSITIE

ALGEMEEN

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

VERLOOPOVERZICHT RESULTAAT (bedragen x € 1.000)

JAARRESULTAAT NA BELASTING		54.075
Belasting in boekjaar		<u>4.582</u>
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN:		58.657
Af:		
Resultaat verkochte woningen (commercieel)	793	
Resultaat verkochte woningen (fiscaal)	129	
Toevoeging fiscale boekwinst verkopen aan herinvesteringsreserve	84	
Afschrijving (fiscaal)	2.317	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (commercieel)	57.042	
Onttrekking voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	50	
Afwaardering sloop (fiscaal)	2.020	
Onderhoudscomponent in investeringsprojecten (fiscaal)	124	
Agio leningen (a.g.v. hogere marktwaarde leningportefeuille)	349	
		<u>62.908</u>
Bij:		
Resultaat terugkoop VOV-woningen (commercieel)	144	
Afschrijvingen (commercieel)	438	
Terugname afwaardering naar lagere WOZ-waarde (fiscaal)	-	
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	78	
Verbeteringen (fiscaal i.p.v. onderhoud)	100	
Niet aftrekbaar deel algemene kosten	17	
Saneringsheffing (fiscaal niet aftrekbaar)	511	
Geactiveerde rente (fiscaal)	35	
		<u>1.323</u>
Fiscaal resultaat voor belastingen 2018		-2.928
Te verrekenen verliezen		<u>-</u>
BELASTBAAR BEDRAG 2018		-

Het wettelijke belastingtarief in het boekjaar bedraagt 25% (2017: 25%).

De effectieve belastingdruk in 2018 bedraagt 8% (2017: 8%).

Nadere toelichting

Bij de bovenstaande bepaling van het fiscaal resultaat voor belastingen 2018 is ten aanzien van de sloop van 12 woningen aan de Hofstraat en 11 woningen en 1 winkel aan de Kennedylaan een afwaardering verwerkt van totaal € 1.417.000. Dit is een voorlopige inschatting op basis van interne uitgangspunten die nog met de belastingdienst zullen worden afgestemd in 2018. De uitkomst van deze afstemming is nog onzeker. In het meest negatieve geval zal de uiteindelijke afwaardering op dit punt in totaal nihil bedragen. In het meest positieve geval in totaal € 2.407.000.

BELASTINGLATENTIES (bedragen x € 1.000)

Recapitulatie latenties	COMMERCIELE WAARDE 31-12-2018	FISCALE WAARDE 31-12-2018	ACTIEVE LATENTIE (NOMINAAL)	PASSIEVE LATENTIE (NOMINAAL)	Jaarrekening: FVA	Jaarrekening: kortlopende vordering
<i>Verrekenbare tijdelijke verschillen</i>						
Door te exploiteren bezit	864.706	912.858	-	-	-	-
Verkoopvijver	5.547	5.798	57	-	29	28
Sloop	23.572	26.877	687	-	668	19
Afschrijvingspotentieel	-	3.870	876	-	510	366
Ongerealiseerd verlies VOV	-	1.003	219	-	169	50
Waardering ontwikkelingsprojecten	3.051	4.219	261	-	214	47
Agio leningenportefeuille	-	1.836	393	-	323	70
TOTAAL			2.493	-	1.913	580

De latentie voor compensabele verliezen, de verkoopvijver, sloop, afschrijvingspotentieel, ongerealiseerd verlies VOV en de investeringsprojecten worden 'gerealiseerd' in dezelfde forecastperiode, waardoor sprake is van een simultane afwikkeling met dezelfde contractpartner (belastingdienst). Hierdoor mogen de passieve en actieve latentie worden gesaldeerd en resteert voor bovenstaande latenties per saldo een actieve latentie van in totaal (kort- en langlopend) € 2.100.000.

De actieve latentie voor de agio op de leningen (€ 393.000) wordt voor een deel (€ 171.000) niet simultaan afgewikkeld met de andere fiscale/ commerciële verschillen omdat realisatie niet in de voornoemde 5-jaars periode plaatsvindt. Het deel dat wél in de 5-jaars periode wordt gerealiseerd (€ 222.000), is onderdeel van de voornoemde saldering.

VERLIESVERREKENING

In 2018 heeft de belastingdienst een boekenonderzoek afgerond waarbij de belangrijkste conclusie was dat de in 2014 toegepaste afwaardering naar lagere WOZ-waarde vanwege het ontbreken van het vereiste duurzame karakter is afgekeurd. Als gevolg daarvan zijn de aangiften over de jaren 2014 t/m 2016 gecorrigeerd. Het beschikbare verlies voor verliesverrekening is daarmee in 2016 volledig benut en over dat jaar is ook voor het eerst een acute belastinglast opgetreden van € 307.000.

Met het afsluiten van het boekenonderzoek zijn ook de definitieve aanslagen over de jaren 2014 t/m 2016 opgelegd. Over het jaar 2017 is de aangifte inmiddels ingediend en daaruit volgt een te betalen bedrag van € 2.847.000 die in 2018 middels een voorlopige aanslag is betaald. In totaal is daarmee in 2018 over de jaren 2016 en 2017 een bedrag aan vennootschapsbelasting betaald van € 3.154.000.

Ultimo 2018 beschikbaar voor verliesverrekening (bedragen x € 1.000)

Fiscaal resultaat 2018	-/- 2.928
	-/- 2.928

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 2018 per saldo € 48 miljoen (2017: € 104 miljoen) en is niet tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie, met uitzondering van de waardering van vastgoed dat voor verkoop of sloop is gelabeld en het afschrijvingspotentieel (zie ook afzonderlijke toelichting hierna). Deze tijdelijke verschillen zijn tot waardering gebracht voor zover ze binnen een periode van 5 jaar naar verwachting gerealiseerd zullen worden. Deze forecastperiode van 5 jaar sluit aan met de periode die de externe toezichthouder (Aw) hanteert en waarvan wordt aangenomen dat realisatie met enige mate van zekerheid zal plaatsvinden. De totale omvang van het waarderingsverschil ten aanzien van het afschrijvingspotentieel bedraagt € 7.398.000 waarvan € 3.870.000 tot waardering is gebracht.
- 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 2018 per saldo € 1,2 miljoen (2017: € 1,1 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).
- Als gevolg van de afkeuring door de belastingdienst van de afwaardering naar lagere WOZ-waarde is de latentie voor het opwaarderingspotentieel met ingang van 2018 komen te vervallen. In de jaarrekening 2018 is dit als een schattingswijziging aangemerkt en ook als zodanig verwerkt. De stand van de latentie in 2017 (€ 2.346.000; passief) is ten gunste van de post belastingen gebracht in resultatenrekening 2018.

6 TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA (bedragen x € 1.000)

VASTE ACTIVA

VASTGOEDBELEGGINGEN

	2018	2017
6.01 DAEB vastgoed in exploitatie	794.519	733.982
6.02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	65.289	60.930
6.03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.392	28.952
6.04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.439	4.551
TOTAAL	891.639	828.415

Het verloop van deze posten in 2018 is als volgt:

6.01 DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

	2018	2017
MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT PER 1 JANUARI	736.095	708.049
Overboeking naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-22.505
Mutaties in boekjaar:		
Opgeleverde eenheden	8.873	1.686
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-	- 688
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-490	-
SUBTOTAAL	8.383	998
Aangekochte eenheden	902	1.133
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-325	- 385
SUBTOTAAL	577	748
Renovatie	7.973	652
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-6.777	-
SUBTOTAAL	1.196	652
Investeringen	429	1.140
Subsidies	-200	-
Verkoop	-501	-846
Sloop	-2.322	-
Herclassificatie	854	511
Overige waardeverandering t.g.v. resultaat	54.906	47.348
TOTAAL MUTATIES	63.322	50.551
Subtotaal	799.417	736.095
Van voorziening onrendabele investeringen	-4.898	-2.113
MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT PER 31 DECEMBER	794.519	733.982

In 2018 zijn in totaal 7 woningen aangekocht en 5 woningen zijn zonder korting verkocht.

Daarnaast zijn 23 woningen aan de Hofstraat en Kennedylaan gesloopt en is de boekwaarde ingebracht in de grondexploitatie van de vervangende nieuwbouw waar vervolgens een afwaardering heeft plaatsgevonden ten laste van de daarvoor gevormde voorziening. De opgeleverde eenheden worden gevormd door 26 woningen aan de Ruimzichtlaan en 30 woningen op het voormalig Saronix-terrein. De onrendabele top van deze woningen is ten laste van de daarvoor gevormde voorziening gebracht.

De post renovatie heeft betrekking op de investeringscomponent binnen de afgeronde grootschalige renovatieprojecten Caenstraat (342 woningen), Weustenstraat (43 woningen), Nieuweweg (14 woningen) en Themansstraat (30 woningen). 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 en diverse overige (kleine) verbeteringen die onder deze categorie verantwoord zijn.

De subsidies worden gevormd door een toekenning door RVO uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing ten aanzien van het in 2017 opgeleverde project Zandewierde waarin een verzorgingshuis is getransformeerd tot 20 zelfstandige appartementen.

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

SPECIFICATIE HERCLASSIFICATIE	2018	2017
Activa overgeheveld van MVA verkocht onder voorwaarden (aankoop)	670	869
Activa overgeheveld van MVA in ontwikkeling	-121	- 763
Activa overgeheveld van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	424	519
Activa overgeheveld naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-119	- 114
	854	511

In 2018 zijn 6 VOV-woningen teruggekocht (2017: 9) waarvan er vervolgens 5 met een huur lager dan € 710,68 (2017: 710,68) zijn verhuurd. Voor 1 woning lag de huurprijs boven de € 710,68 en deze woning is daarom geherclassificeerd naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie via de post 'Activa overgeheveld naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie'. De waarde-sprong die is ontstaan bij de overheveling van deze woning als gevolg van de door de Woningwet voorgeschreven verwerkingswijze, is bij de consolidatie geëlimineerd.

Een uitgebrande woning is in 2018 overgeheveld naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In 2019 zal deze woning met behulp van de uitkering van verzekeringsgeld worden herbouwd waarna de nieuwe woning weer verhuurd zal worden en overheveling terug naar DAEB vastgoed zal plaatsvinden.

Ten aanzien van de post 'Activa van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie' wordt verwezen naar de toelichting op de post Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

VOORGENOMEN VERKOOP

Sité heeft geen specifieke woningen geclassificeerd voor verkoop in de aankomende periode. Sité biedt woningen te koop aan volgens het verkoopbeleid. In de begroting 2019 en meerjarenverkenning 2020 - 2023 wordt rekening gehouden met de verkoop van 23 bestaande woningen in 2019 en voor de overige jaren 7 per jaar.

6.02 NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

	2018	2017
MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT PER 1 JANUARI	61.457	36.949
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	-	22.505
Mutaties in boekjaar:		
Renovatie	-	38
SUBTOTAAL	-	38
Investeringen	8	33
Verkoop	-1.255	- 1.610
Sloop	-555	-
Herclassificatie	-668	- 283
Overige waardeverandering t.g.v. resp. t.l.v. resultaat	6.302	3.825
SUBTOTAAL	3.832	1.965
TOTAAL MUTATIES	3.832	2.003
Subtotaal	65.289	61.457
Van voorziening onrendabele investeringen	-	- 527
MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT PER 31 DECEMBER	65.289	60.930

In 2018 zijn 5 woningen en 2 bedrijfsruimten verkocht .

Daarnaast zijn 48 garages in de West-Indische buurt en 1 bedrijfsruimte aan de Kennedylaan gesloopt en is de boekwaarde ingebracht in de grondexploitatie van de vervangende nieuwbouw waar vervolgens een afwaardering heeft plaatsgevonden ten laste van de daarvoor gevormde voorziening.

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

SPECIFICATIE HERCLASSIFICATIE	2018	2017
Activa overgeheveld van MVA verkocht onder voorwaarden (aankoop)	-363	122
Activa overgeheveld naar DAEB vastgoed in exploitatie	-424	-519
Activa overgeheveld van DAEB vastgoed in exploitatie	119	114
	-668	-283

In 2018 zijn 2 commerciële ruimten overgeheveld naar Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie met het oog op de uit te voeren transformatie naar wooneenheden.

Verder zijn 3 woningen overgeheveld van 'Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie' naar 'DAEB vastgoed in exploitatie'. De reden hiervoor is dat de huurprijs van deze woningen op verzoek van de huurder of bij mutatie is verlaagd tot onder € 710,68. De waarde-sprong die is ontstaan bij de overheveling van de woning als gevolg van de door de Woningwet voorgeschreven verwerkingwijze, is bij de consolidatie geëlimineerd.

Ten aanzien van de post 'Activa van DAEB vastgoed in exploitatie' wordt verwezen naar de toelichting op de post DAEB vastgoed in exploitatie.

ANALYSE ONTWIKKELING MARKTWAARDE 2017 - 2018

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 2017 en 31 december 2018 naar de samenstellende delen.

Totaal marktwaarde 31-12-2017:	€ 797.552.000
Af: Eenheden uit exploitatie:	€ <u>10.818.000</u> -/-
	€ 786.734.000
Methodische wijzigingen (software):	€ -
Mutatie in objectgegevens:	€ 53.775.000
Marktontwikkeling:	€ 7.445.000
Exploitatiebeperking:	€ <u>-</u>
	€ 847.954.000
Bij: Toegevoegde eenheden:	€ <u>16.752.000</u>
Totaal marktwaarde 31-12-2018:	€ 864.706.000
Totaal DAEB:	€ 799.417.000
Totaal niet-DAEB:	€ <u>65.289.000</u>
Totaal bezit:	€ 864.706.000

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP HET VERSCHIL TUSSEN DE MARKTWAARDE EN DE BELEIDSWAARDE

Per 31 december 2018 is in totaal € 453.932.000 aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017 € 417.183.000) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigenvermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Er is een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit en bedraagt € 443.884.000. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2018		€ 864.706.000
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ -/- 54.918.000	
Betaalbaarheid (huren)	€ -/- 244.161.000	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -/- 146.967.000	
Beheer (beheerskosten)	€ <u>2.162.000</u>	
Totaal	€ -/- 443.884.000	
Beleidswaarde per 31-12-2018		€ 420.822.000

Dit impliceert dat circa 64% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

6.03 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	2018	2017
MARKTWAARDE PER 1 JANUARI	28.952	29.679
Mutaties in het boekjaar:		
Terugkoop koopgarant (8 woningen; 2017: 15 woningen)	-1.008	- 1.900
Waardeverandering	2.448	1.173
SUBTOTAAL	1.440	- 727
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER	30.392	28.952

Per 31 december 2018 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 220 (2017: 228).

In 2018 zijn 6 van de teruggekochte woningen in verhuur genomen. In totaal 2 woningen zijn na terugkoop te koop aangeboden waarvan geen is doorverkocht in 2018. Op balansdatum 31-12-2018 staan er nog 2 te koop. Deze zijn gepresenteerd onder de post 'Voorraad bestemd voor verkoop'.

6.04 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

	2018	2017
SALDO PER 1 JANUARI	7.830	3.797
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	14.941	4.937
Overheveling vanuit DAEB vastgoed in exploitatie	2.443	763
Overheveling vanuit Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	440	-
Overheveling vanuit Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	1.113
Overheveling naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Opgeleverde huurwoningen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-8.873	- 1.686
Investerings renovatieprojecten naar DAEB vastgoed in exploitatie	-7.973	- 690
Subsidies	-3.302	-
Afwaardering ten laste van voorziening	-1.776	-
Overig	-	- 404
SUBTOTAAL	-4.100	4.033
SUBTOTAAL	3.730	7.830
Van voorziening onrendabele investeringen	-2.291	- 3.279
SALDO PER 31 DECEMBER	1.439	4.551

De investeringen in het jaar hebben hoofdzakelijk betrekking op de renovatie van diverse complexen (Schöneveld, Nieuweweg, Weustenstraat, Themanstraat en Caenstraat) en nieuwbouwprojecten (Saronix en Lookwartier).

Overheveling vanuit DAEB vastgoed heeft betrekking op de boekwaarde van 23 te slopen panden aan de Hofstraat en Kennedylaan (vervangende nieuwbouw in 2019) en de boekwaarde van een afgebrande woning die weer herbouwd zal worden.

Overheveling vanuit niet-DAEB vastgoed betreft de boekwaarde van 1 te slopen commerciële ruimte (onderdeel van vervangende nieuwbouw woningen in 2019) en een tweetal leegstaande commerciële ruimten die zullen worden getransformeerd tot wooneenheden.

De opgeleverde huurwoningen betreffen 26 woningen aan de Ruimzichtlaan en 30 woningen op het voormalig Saronix-terrein.

Het investeringscomponent van de renovatieprojecten wordt gevormd door de projecten Nieuweweg, Weustenstraat, Themansstraat en Caenstraat die zijn opgeleverd in 2018.

De post subsidies heeft betrekking op toegekende subsidies uit hoofde van de STEP-regeling (Caenstraat en Schöneveld) en RVV-regeling (Lookwartier, Schöneveld, Hofstraat, Kennedylaan, Gieterijstraat). Deze toegekende subsidies zullen pas in latere jaren door het Rijk worden uitbetaald en deze zijn daarom als vordering onder de Financiële vaste activa opgenomen.

De afwaardering ten laste van de voorziening heeft betrekking op de afwaardering van de boekwaarde van de te slopen woningen uit hoofde van de beperkte ruimte die de grondexploitatie biedt voor inbreng van de waarde van het bestaande vastgoed.

VERZEKERINGEN

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

ZEKERHEDEN

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

6.05 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	HUISVESTING	AUTOMATISERING	INVENTARIS/ VERVOER	TOTAAL
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI 2018	3.029	368	87	3.484
Mutaties in boekjaar:				
Investeringen	-	60	-	60
Desinvesteringen	-	-	-26	-26
Afschrijvingen	-216	-201	-21	-438
SUBTOTAAL	-216	-141	-47	-404
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2018	2.813	227	40	3.080

De investering in de automatisering heeft te maken met de aanschaf van hardware. De desinvestering in inventaris/vervoer heeft te maken met de verkoop van de bedrijfsauto's.

VERZEKERING

Het kantoor en werkplaats zijn verzekerd voor € 5,6 miljoen. De inventarissen zijn verzekerd voor € 0,7 miljoen tegen uitgebreide gevaren. Als premier risqué ter dekking van reconstructiekosten op de administratieve bescheiden en archieven is een verzekering afgesloten op uitgebreide voorwaarden. Het verzekerd bedrag is € 0,8 miljoen. Het verzekerde bedrag voor de computerapparatuur bedraagt € 1,0 miljoen. De vervoermiddelen zijn volledig casco verzekerd.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
6.06 Andere deelnemingen	-	1.300
6.07 Latente belastingvordering(en)	1.913	2.852
6.08 Overige vorderingen	3.654	137
TOTAAL	5.567	4.289

Het verloop van deze posten in 2018 is als volgt:

6.06 ANDERE DEELNEMINGEN

	2018	2017
Commanditaire vennootschap Uithof III	-	1.300

In 2018 heeft Site de participaties in de CV "Uithof III" voor een bedrag van € 1,3 miljoen verkocht aan de beheerde vennoot "Stichting Studenten Huisvesting" te Utrecht.

6.07 LATENTE BELASTINGVORDERING(EN)

	2018	2017
Latente belastingvordering VPB	1.913	2.852

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

6.08 OVERIGE VORDERINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	2018	2017
1. Te vorderen subsidie	3.502	-
2. Sociale koop	152	137
SALDO PER 31 DECEMBER	3.654	137

1. Het betreft hier toegezegde subsidies uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (Lookwartier, Saronix, Hofstraat, Kennedylaan, Gieterijstraat, Zandewierde) en Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (Caenstraat, Schöneveld). Uitbetaling zal in latere jaren plaatsvinden na definitieve toekenning via een separate kasstroom (STEP) of via een vermindering op de in enig jaar verschuldigde verhuurderheffing. De verwachting is dat de 1^e uitbetaling zal plaatsvinden in 2020.

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

VLOTTENDE ACTIVA

VOORRADEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
6.09 Vastgoed bestemd voor verkoop	338	682
6.10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.615	3.018
TOTAAL	2.953	3.700

6.09 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Nieuwbouw - 0 woning (2017: 1)	-	153
Terugkoop - 2 woningen (2017: 3)	338	529
Overig - 0 eenheden (2017: 0)	-	-
TOTAAL	338	682

Eind 2018 staan er in totaal 2 eenheden in voorraad, eind 2017 waren dit er 4. Vanuit de eenheden eind 2017 zijn alle eenheden in 2018 verkocht. In 2018 zijn 2 woningen aangekocht die ultimo 2018 nog in voorraad staan. De verwachting is dat de voorraad ultimo 2018 in het 1^e tertiaal 2019 worden verkocht voor een opbrengstwaarde van circa € 495 duizend met een boekwaarde van € 338 duizend.

6.10 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Grondposities	3.053	3.154
SUBTOTAAL	3.053	3.154
Af:		
Van voorziening onrendabele investeringen	-438	- 136
TOTAAL VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP	2.615	3.018

HET VERLOOP VAN VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP IS ALS VOLGT:

	2018	2017
SALDO PER 1 JANUARI	3.154	6.245
Mutaties in boekjaar:		
Investeringen	95	36
Overheveling vanuit Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	478	-
Overheveling naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	- 1.113
Boekwaarde verkopen	72	- 1.612
Afwaardering ten laste van voorziening	602	- 118
Afwaardering ten laste van resultaat	-	- 284
Overig	-	-
SUBTOTAAL	-101	- 3.091
SALDO PER 31 DECEMBER	3.053	3.154

De investeringen (€ 95 duizend) bestaan uit de sloop van 38 garages in de West-Indische buurt en het herinrichten als parkeerterrein van de vrij gekomen ruimte. De bestaande waarde van de garages (€ 478 duizend) is vanuit niet-DAEB vastgoed in exploitatie overgeheveld naar het ontwikkelproject en daar heeft in totaal afwaardering (€ 602 duizend) ten laste van de daarvoor gevormde voorziening plaatsgevonden. Dit project zal in 2019 afgerond worden en de resterende investeringen zullen dan ook ten laste van de voorziening gebracht worden.

In Zelhemse broek is een stuk grond verkocht. De boekwaarde daarvan bedroeg € 72 duizend.

VORDERINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
6.11 Huurdebiteuren	1.169	1.084
6.12 Latente belastingvordering(en)	580	1.763
6.13 Overige vorderingen	110	163
6.14 Overlopende activa	1.415	378
TOTAAL	3.274	3.388

6.11 HUURDEBITEUREN

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Huurdebiteuren	1.558	1.445
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-389	- 361
SALDO	1.169	1.084

SPECIFICATIE HUURDEBITEUREN

	ZITTENDE HUURDERS	VERTROKKEN HUURDERS	TOTAAL
SALDO PER 31 DECEMBER 2018	521	1.037	1.558
SALDO	521	1.037	1.558

VERLOOPOVERZICHT VOORZIENING HUURDEBITEUREN

	TOTAAL
SALDO 31 DECEMBER 2017	
Mutaties in boekjaar:	361
Dotatie	28
SUBTOTAAL	28
SALDO PER 31 DECEMBER 2018	389

Het saldo van de huurdebiteuren is de totale vordering op (vertrokken) huurders. De huurachterstand alleen per 31-12-2018 van de zittende en vertrokken huurders, uitgedrukt in een percentage van het totaal van de netto huren, bedraagt voor 2018 1,16% (2017 1,11%).

6.12 LATENTE BELASTINGVORDERING(EN)

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Latente belastingvordering VPB	580	1.763
SALDO	580	1.763

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

6.13 OVERIGE VORDERINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Overige debiteuren	110	163
SALDO	110	163

6.14 OVERLOPENDE ACTIVA

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Verzekering uitkering	22	35
Vooruitbetaalde bedragen	75	291
Rente	39	39
Belastingen	1.256	-
Diversen	23	13
SALDO	1.415	378

6.15 LIQUIDE MIDDELEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Kas	1	2
Banken	-	10.065
TOTAAL	1	10.067

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
6.16 Herwaarderingsreserve	417.183	374.747
6.17 Overige reserves	221.025	212.488
6.18 Resultaat van het boekjaar	54.075	50.973
SALDO PER 31 DECEMBER	692.283	638.208

6.16 HERWAARDERINGSRESERVE

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

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2018	2017
SALDO PER 1 JANUARI	374.747	339.682
Mutaties in het boekjaar:		
Verkopen	-1.105	-1.150
Aankopen	543	481
Waardeverandering	42.998	35.734
Saldo mutaties	42.436	35.065
SALDO PER 31 DECEMBER	417.183	374.747

6.18 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Ongerealiseerd naar herwaarderingsreserve	35.749	42.436
Gerealiseerde overige reserve	18.326	8.537
SALDO PER 31 DECEMBER	54.075	50.973

6.19 VOORZIENINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	3.699	9.943
TOTAAL	3.699	9.943

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
SALDO PER 1 JANUARI	15.998	4.772
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	8.096	13.985
Onttrekkingen	-9.645	- 256
Vrijval	-3.123	- 2.503
SALDO	11.326	15.998
Af: in mindering gebracht op DAEB Vastgoed in exploitatie	-4.898	- 2.113
Af: in mindering gebracht op niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	-	- 527
Af: in mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.291	- 3.279
Af: in mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-438	- 136
SALDO PER 31 DECEMBER	3.699	9.943

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 opgeleverde nieuwbouw aan Ruimzichtlaan en op het voormalig Saronix-terrein, de investeringscomponent van de renovaties aan Nieuweweg, Weustenstraat, Themansstraat en Caenstraat en de boekwaarde van de gesloopte woningen aan Hofstraat en Kennedylaan, commerciële ruimte aan de Kennedylaan en de garages in de West-Indische buurt.

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

6.20 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Schulden aan kredietinstellingen	167.337	166.999
Af: naar kortlopende schulden, aflossingsverplichting komend jaar	-9.114	-10.093
TOTAAL	158.223	156.906

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
SALDO PER 1 JANUARI	166.999	169.732
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	8.000	8.000
Mutatie flex roll-over	4.000	-
Aflossingen	-11.662	-10.733
SALDO	338	- 2.733
SALDO PER 31 DECEMBER	167.337	166.999
Af: naar kortlopende schulden, aflossingsverplichting komend jaar	-9.114	- 10.093
TOTAAL	158.223	156.906

De leningen zijn opgenomen tegen de nominale waarbij geen rekening gehouden is met een eventuele disagio of agio. De marktwaarde van de leningen is per 31-12-2018 € 202,8 miljoen.

Ultimo 2018 bestaat de leningen portefeuille voor € 161,2 miljoen uit leningen met een vaste rente en voor € 5,8 miljoen uit één lening met een variabele rente van 0,179%. De rente op de lening met variabele rente wordt bepaald door de 3-maands euribor verhoogd met een vaste opslag van 0,49%. Eind 2018 was de 3-maands euribor negatief.

De aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De opbouw van de leningportefeuille is voor 2 jaar t/m 5 jaar € 25,4 miljoen en langer dan 5 jaar € 134,8 miljoen.

De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 12,7 jaar.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 3,33% (2017: 3,53%).

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. Wel heeft het WSW het recht van eerste hypotheek wat inhoudt dat het WSW hypotheek kan leggen op het onderpand wat is ingebracht bij het WSW. De rente en aflossing van alle leningen eind 2018 worden door het WSW gegarandeerd.

6.21 VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VOV

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
SALDO PER 1 JANUARI	26.689	31.063
Mutaties in het boekjaar:		
Waardeverandering	1.318	631
Terugkoop koopgarant (8 woningen)	-1.034	- 2.005
SALDO	284	- 1.374
SALDO PER 31 DECEMBER	29.973	29.689

Per 31 december 2018 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 220 (2017: 228).

6.22 OVERIGE SCHULDEN

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Waarborgsommen	114	128
TOTAAL	114	128

KORTLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
6.23 Schulden aan kredietinstellingen	13.275	10.093
6.24 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.189	2.248
6.25 Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.031	1.567
6.26 Overlopende passiva	4.727	4.561
TOTAAL	22.222	18.469

6.23 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Aflossingsverplichting komend jaar	9.114	10.093
Rekening courant banken	4.161	-
TOTAAL	13.275	10.093

De kredietfaciliteit bij de huisbankier is ultimo 2018 € 7,5 miljoen voor rekening-courant. Ultimo 31-12-2018 is voor € 4,2 miljoen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

Het rentepercentage is gebaseerd op de 1-mnds euribor met een opslag van 1,10%. De gemiddelde debetrente over 2018 komt hierdoor uit op 0,73%. Jaarlijks ontvangt de kredietverstrekker de beoordeling kredietwaardigheid van het WSW alsmede het borgingsplafond.

6.25 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Af te dragen BTW	2.754	1.341
Af te dragen VPB	6	-
Loonheffing	141	94
Pensioenen	61	70
Sociale lasten	69	62
TOTAAL	3.031	1.567

6.26 OVERLOPENDE PASSIVA

	31 DECEMBER 2018	31 DECEMBER 2017
Te verrekenen service- en stookkosten	402	352
Nog te betalen bedragen	457	264
Personeelsvereniging	25	18
Niet vervallen rente	2.863	3.058
Vooruitontvangen huur	480	455
Reservering vakantierechten en overuren	322	313
Reservering Glasfonds	97	77
Diversen	81	24
TOTAAL	4.727	4.561

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 kredietwaardigheids-eisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

- **LIQUIDITEITSRISICO**

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

In 2018 zijn opdrachten verstrekt inzake onderhoud die op 31 december 2018 nog niet geheel waren uitgevoerd en dus slechts ten dele gefactureerd en in 2018 verantwoord. De resterende verplichting op 31 december 2018 uit hoofde van deze opdrachten bedraagt circa € 4,3 miljoen. Dit zijn met name de projecten Schöneveld Noord, Gieterijstraat en PO+ projecten Houtsmasstraat/Begoniastraat.

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

bedragen x € 1,-	2019-2023	2024-2028	2029-2033	na 2033
JUBILEUMUITKERINGEN	52.347	43.854	60.130	72.578

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 € 24,5 duizend per jaar.

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW spreekt momenteel geen verwachting uit of er op korte termijn een beroep moet worden gedaan op deze obligoverplichting. Per 31 december 2018 heeft Sité een obligoverplichting uitstaan van € 6,5 miljoen.

Sité heeft ultimo 2018 geen inkoop- en leaseverplichtingen.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan na balansdatum die substantiële gevolgen hebben voor het beeld van de jaarrekening 2018.

7 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE (x € 1.000)

7.27 HUUROPBRENGSTEN

	2018	2017
Te ontvangen huur	50.696	50.269
Af: huurderiving wegens leegstand	-343	- 287
TOTAAL	50.353	49.982

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

De totale huurderiving bedroeg 0,68% (2017: 0,57%) van de te ontvangen huur.

7.28 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	2018	2017
Servicecontracten	2.411	2.344
Af: derving servicecontracten wegens leegstand	-30	- 30
TOTAAL	2.381	2.314

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

7.29 LASTEN SERVICECONTRACTEN

	2018	2017
Lasten servicecontracten	2.310	2.357
Toegerekende lasten servicecontracten	213	197
TOTAAL	2.523	2.554

7.30 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

	2018	2017
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	349	352
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.743	2.834
TOTAAL	4.092	3.186

7.31 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	2018	2017
Regulier onderhoud	9.456	7.977
Onderhoud vanuit renovatieprojecten	16.322	5.056
Toegerekende onderhoudsactiviteiten	3.098	2.151
TOTAAL	28.876	15.184

7.32 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	2018	2017
Belastingen	1.640	1.617
Verzekeringen	308	267
Heffing overheid	6.083	4.995
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	34	49
TOTAAL	8.065	6.928

De post heffing overheid bestaat in 2018 uit de verhuurderheffing, de bijdrage autoriteit woningcorporaties en de saneringssteun. In 2017 heeft geen heffing plaatsgevonden voor de saneringssteun.

NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING (x € 1.000)

7.33 OMZET VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	2018	2017
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	88	2.094
TOTAAL	88	2.094

Het betreft in 2018 de opbrengst van verkoop van grond Zelhemse Broek.

7.34 LASTEN VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	2018	2017
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	73	1.612
TOTAAL	73	1.612

Het betreft in 2018 de boekwaarde van verkoop van grond Zelhemse Broek.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE (x € 1.000)

7.35 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.216	3.567
TOTAAL	3.216	3.567

De verkoopopbrengst bestaat in 2018 uit: 10 woningen uit exploitatie, 2 BOG eenheden, 1 nieuwbouwwoning en 3 doorverkochte koopgarant woningen na terugkoop vanuit koopgarant in 2017.

7.36 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	86	72
TOTAAL	86	72

7.37 BOEKWAARDE VERKOCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.437	2.982
TOTAAL	2.437	2.982

De boekwaarde bestaat in 2018 uit: 10 woningen uit exploitatie, 2 BOG eenheden, 1 nieuwbouwwoning en 3 doorverkochte koopgarant woningen na terugkoop vanuit koopgarant in 2017.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE (x € 1.000)

7.38 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
1. Dotatie voorziening verlieslatende contracten	-8.096	-13.985
2. Vrijval voorziening verlieslatende contracten	3.123	2.503
3. Verlieslatende contracten aankoop	-325	-385
4. Verlieslatende contracten nieuwbouw	-	-688
5. Afwaardering grondposities	-	-284
TOTAAL	-5.298	-12.839

1. De dotatie aan de voorziening heeft betrekking op:

- * actualisatie van de voorzieningen voor herinrichten parkeerterrein West-Indische buurt, renovatie Themansstraat, sloop Hofstraat en Schöneveld en nieuwbouw Kennedylaan n Schöneveld;
- * nieuwbouw Hofstraat;
- * sloop Drempt fase 1 en 2;
- * transformatie commerciële ruimte tot wooneenheden (Bliklagerstraat en Keppelseweg);
- * bestemmingswijziging grondpositie

2. De vrijval heeft onder andere betrekking op de voorziening voor de renovatieprojecten Schöneveld, Nieuweweg, Weustenstraat en Caenstraat en de voorziening voor de nieuwbouwprojecten Lookwartier en Saronix die te hoog bleken. Daarnaast zijn de actuele waarden van de gesloopte woningen en commerciële ruimte aan de Kennedylaan lager dan verwacht en heeft via een vrijval ten gunste van het resultaat bijstelling van de benodigde voorziening plaatsgevonden.

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.

7.39 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.208	51.173
TOTAAL	61.208	51.173

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

7.40 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VOV

	2018	2017
Waardemutatie materiele vaste activa VOV	2.447	1.173
Waardemutatie verplichting VOV	-1.316	- 631
TOTAAL	1.131	542

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN (x € 1.000)

7.41 OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN

	2018	2017
Vergoeding glas- en servicefonds	392	392
TOTAAL	392	392

7.42 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	2018	2017
Kosten glas- en servicefonds	392	320
Resultaat terugkoop	144	217
TOTAAL	536	537

Het resultaat terugkoop bestaat uit 8 woningen (2017: 15 woningen)

7.43 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2018	2017
Algemene kosten	145	305
Kosten Raad van Commissarissen (incl. Bezoldiging)	91	100
Toegerekende overige organisatiekosten	1.333	1.628
TOTAAL	1.569	2.033

7.44 LEEFBAARHEID

	2018	2017
Leefbaarheid	342	359
Toegerekende kosten leefbaarheid	445	358
TOTAAL	787	717

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN (x € 1.000)

7.45 WAARDEVERANDERING VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN EFFECTEN

	2018	2017
Vordering sociale koop	16	5
TOTAAL	16	5

7.46 OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN

	2018	2017
Rente op te vorderen BWS	-	1
TOTAAL	-	1

7.47 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	2018	2017
Rendement Uithof III	39	39
Rente spaarrekening	-	-
Rente overig	-	2
TOTAAL	39	41

7.48 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	2018	2017
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	5.711	6.057
Kortlopende schulden		
Rente schulden aan kredietinstellingen (disagio/afkoop)	114	44
Rente rekening-courant	-	-
TOTAAL	5.825	6.101

7.49 BELASTINGEN

	2018	2017
Vennootschapsbelasting:		
Vorming latenties	218	- 855
Aanwending latenties	-1.646	- 3.538
Winstbelasting	-3.154	-
TOTAAL	-4.582	- 4.393

RESULTAAT

	2018	2017
Resultaat van het boekjaar	54.075	50.973
TOTAAL	54.075	50.973

OVERZICHT TOTAALRESULTAAT

	2018	2017
Resultaat na belastingen	54.075	50.973
Waardeveranderingen van financiële vaste activa verwerkt in het eigen vermogen	-	-
Cumulatief effect stelselwijzigingen	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
TOTAAL RESULTAAT	54.075	50.973

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING

Voorgesteld wordt om het resultaat over 2018 ad € 54.075.000 voor € 35.749.000 toe te voegen aan de herwaarderingsreserve en voor € 18.326.000 toe te voegen aan de overige reserve.

OVERIGE TOELICHTINGEN (x € 1.000)

LONEN EN SALARISSEN

	2018	2017
Lonen en salarissen	4.448	4.377
TOTAAL	4.448	4.377

Sité heeft gemiddeld over 2018 87,28 fte`s (over 2017 gemiddeld 87,85 fte`s). Eind 2018 zijn er 87,34 Fte's die onder de CAO van woningcorporaties vallen (eind 2017 87,42 Fte's) hiervan is per 1-1-2019 5,56 Fte uit dienst. In augustus 2018 heeft CAO verhoging plaatsgevonden van 3% en in juni is een eenmalige uitkering van 1,5% over het jaarsalaris uitgekeerd.

SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN

	2018	2017
Sociale lasten	801	767
Pensioenlasten	688	695
TOTAAL	1.489	1.462

BEZOLDIGING

Voor de toelichting betreffende de bezoldiging van de Raad van Commissarissen en directeur bestuurder wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

BEDRIJFSLASTEN

	2018	2017
Afschrijving	438	466
Lonen en salarissen	4.448	4.377
Sociale lasten en pensioenen	1.489	1.462
Overige personeelskosten	1.476	725
Overige bedrijfslasten	2.026	1.702
TOTAAL	9.877	8.732

VERDELING BEDRIJFSLASTEN NAAR VERSCHILLENDE ACTIVITEITEN

	2018	2017
Lasten servicecontracten	221	200
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	3.886	2.998
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.584	2.922
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19	109
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	88	74
Overige organisatiekosten	1.620	2.058
Leefbaarheid	459	371
TOTAAL	9.877	8.732

Voor het boekjaar 2018 is het totale honoraria voor BDO Audit & Assurance B.V. € 103 duizend inclusief btw. Het honoraria is te splitsen in de volgende posten:

	2018
Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	88
Totale honoraria voor andere controleopdrachten	15
TOTAAL	103

8 KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DIRECTE METHODE (x € 1.000)

	WERKELIJK 2018		WERKELIJK 2017	
GELDMIDDELEN BEGIN BOEKJAAR		10.067		-1.753
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
ONTVANGSTEN				
Huurontvangsten	50.377		50.255	
Vergoedingen	2.226		2.224	
Overheidsontvangsten	-		17	
Overige bedrijfsontvangsten	537		125	
Ontvangen interest	39		39	
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	53.179		52.660	
UITGAVEN				
Betalingen aan werknemers	6.204		6.025	
Onderhoudsuitgaven	25.874		11.048	
Overige bedrijfsuitgaven	7.009		6.147	
Betaalde interest	6.144		6.303	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	558		39	
Verhuurderheffing	5.508		4.956	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	380		387	
Vennootschapsbelasting	3.568		-	
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	55.245		34.905	
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		- 2.066		17.755
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
MVA INGAANDE KASSTROOM				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.274		2.854	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	786		944	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	144		-	
Verkoopontvangsten grond	48		2.141	
ONTVANGSTEN UIT HOOFDE VAN VERVREEMDING VAN MVA	3.252		5.939	
MVA UITGAANDE KASSTROOM				
Nieuwbouw huur	5.335		3.213	
Verbeteruitgaven	9.584		2.097	
Aankoop	1.652		2.677	
Nieuwbouw verkoop	-		41	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	420		1.083	
Investerings overig	60		30	
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN MVA	17.051		9.141	
FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
Ontvangsten verbindingen	1.300			
SALDO IN- EN UITGAANDE KASSTROMEN FVA	1.300			
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		- 12.499		-3.202
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
INGAAND				
Nieuwe te borgen leningen	12.000		8.000	
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	12.000		8.000	
UITGAAND				
Aflossing geborgde leningen	11.662		10.733	
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	11.662		10.733	
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		338		-2.733
AFNAME/TOENAME GELDMIDDELEN		- 14.227		11.820
GELDMIDDELEN EINDE PERIODE		-4.160		10.067
Geldmiddelen vanuit schulden aan kredietinstellingen	- 4.161		-	
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	1		10.067	

KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB 2018 (x € 1.000)

	DAEB 2018		NIET-DAEB 2018		ELIMIN.	TOTAAL
GELDMIDDELEN BEGIN BOEKJAAR		4.486		5.581		10.067
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN						
ONTVANGSTEN						
Huurontvangsten	46.634		3.743			50.377
Vergoedingen	2.117		109			2.226
Overige bedrijfsontvangsten	514		23			537
Ontvangen interest	39		-			39
Ontvangen interest interne lening	697		-		- 697	-
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	50.001		3.875		- 697	53.179
UITGAVEN						
Betalingen aan werknemers	5.788		416			6.204
Onderhoudsuitgaven	24.688		1.186			25.874
Overige bedrijfsuitgaven	6.370		639			7.009
Betaalde interest	6.144		-			6.144
Betaalde interest interne lening	-		697		- 697	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	518		40			558
Verhuurderheffing	5.332		176			5.508
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	352		28			380
Vennootschapsbelasting	3.347		221			3.568
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	52.539		3.403		- 697	55.245
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		- 2.538		472		- 2.066
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN						
MVA INGAANDE KASSTROOM						
Verkoopontvangsten bestaande huur	719		1.555			2.274
Interne verkopen	156		858		- 1.014	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		786			786
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		144			144
Verkoopontvangsten grond	- 42		90			48
ONTVANGSTEN UIT HOOFDE VAN VERVREEMDING VAN MVA	833		3.433		- 1.014	3.252
MVA UITGAANDE KASSTROOM						
Nieuwbouw huur	5.335		-			5.335
Verbeteruitgaven	9.481		103			9.584
Aankoop	1.652		-			1.652
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		420			420
Interne aankopen	858		156		-1.014	-
Investerings overig	60		-			60
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN MVA	17.386		679		- 1.014	17.051
FINANCIËLE VASTE ACTIVA						
Ontvangsten verbindingen	1.300		-			1.300
SALDO IN- EN UITGAANDE KASSTROMEN FVA	1.300		-			1.300
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-15.253		2.754		-12.499
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN						
INGAAND						
Nieuwe te borgen leningen	12.000		-			12.000
Mutatie interne lening niet-DAEB	6.358		-		-6.358	-
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	18.358		-		-6.358	12.000
UITGAAND						
Aflossing geborgde leningen	11.662		-			11.662
Mutatie interne lening niet-DAEB	-		6.358		-6.358	-
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	11.662		6.358		-6.358	11.662
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		6.696		-6.358		338
AFNAME/TOENAME GELDMIDDELEN		- 11.095		- 3.132		-14.227
GELDMIDDELEN EINDE PERIODE		-6.609		2.449		-4.160
Geldmiddelen vanuit schulden aan kredietinstellingen	- 6.610		2.449			-4.161
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	1		-			1

9 BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN EN GEWEZEN TOPFUNCTIONARISSEN

In onderstaande tabel is de bezoldiging van topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2018 en 2017.

Bezoldiging 2018		
bedragen x € 1		
Naam	C.P. Martinot	E. Birkenhäger
Functiegegevens	directeurbestuurder	directeurbestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-11-2018 t/m 31-12-2018
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.300	18.821
Beloningen betaalbaar op termijn	21.172	2.846
Subtotaal	173.472	21.667
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	156.000	26.071
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		
Totale bezoldiging	173.472	21.667
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	*het overgangsrecht is hierop van toepassing	
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01-01-2017 tm 31-12-2017	nvt
Deeltijdfactor 2017 in FTE	1	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.762	
Beloningen betaalbaar op termijn	20.712	
Subtotaal	173.474	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	151.000	
Totale bezoldiging	173.474	

De totale bezoldiging voor directeurbestuurder C.P. Martinot op grond van de WNT bedraagt: € 173.472. De bezoldiging inclusief sociale lasten bedraagt € 184.367 (2017: € 183.939 -) De voorziening betaalbaar op termijn (pensioen) is alleen het werkgeversdeel.

De totale bezoldiging voor directeurbestuurder E. Birkenhäger op grond van de WNT bedraagt: € 21.667. De bezoldiging inclusief sociale lasten bedraagt € 24.483. De voorziening betaalbaar op termijn (pensioen) is alleen het werkgeversdeel.

Conform de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen is Site ingedeeld in F met een maximale bezoldiging van € 156.000. Er is een overschrijding van de WNT bij de directeurbestuurder Dhr. C.P. Martinot.

Hij valt in het overgangsrecht van vier jaar. De beloning van de directeurbestuurder Dhr. C.P. Martinot is inclusief de fiscale bijtelling van de auto van de zaak.

In 2018 was er sprake van het 1e afbouwjaar maar vanwege een eerdere vrijwillige verlaging wordt voldaan aan de verplichting tot afbouw.

BEDRAGEN x € 1	C.P. Martinot
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	directeurbestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2018
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	2.988
Individueel toepasselijk maximum	75.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	2.988
Waarvan betaald in 2018	2.988
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t

In onderstaande tabel is de bezoldiging van Toezichthoudende topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2018 en 2017:

BEDRAGEN x € 1	M.W.E. Gries	J.S.M. Hendriksen	S.W. Koster	A.M.J. van Atteveld	E.C.M. de Jaeger	
NAAM						
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-1-2018 t/m 31-12-2018	1-1-2018 t/m 31-12-2018	
Bezoldiging						
Bezoldiging	14.760	9.840	9.840	9.840	9.840	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	
Totale bezoldiging	14.760	9.840	9.840	9.840	9.840	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan						
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2017						
Naam	M.W.E. Gries	J.S.M. Hendriksen	S.W. Koster	A.M.J. van Atteveld	E.C.M. de Jaeger	M.W.E. Gries
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	16-09-2017 tm 31-12-2017	1-1-2017 tm 31-12-2017	1-1-2017 tm 31-12-2017	12-04-2017 tm 31-12-2017	7-04-2017 tm 31-12-2017	1-1-2017 tm 15-09-2017
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	4.305	9.840	9.840	7.093	7.216	6.970
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	6.578	15.100	15.100	10.880	11.087	10.715

De uitgekeerde honorering in 2018 voor de RvC heeft plaatsgevonden volgens de SER-normering en past binnen de bepalingen van de Wet Normering Topinkomens.

10 VASTSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen heeft in zijn vergadering van 20 maart 2019 het jaarverslag 2018 vastgesteld.

Doetinchem,

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

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

J.S.M. (José) Hendriksen

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

Drs. S.W. (Steven) Koster

11 OVERIGE GEGEVENS

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Sité Woondiensten

A. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Sité Woondiensten te Doetinchem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Sité Woondiensten op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

BENADRIUKING VAN DE UITGANGSPUNTEN VAN DE BELEIDSWAARDE

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 79. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- bestuursverslag;
- volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, 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 in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hengelo, 18 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA

STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING

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

12 KENGETALLEN

Kengetallen over de vijf jaar ultimo boekjaar					
OMSCHRIJVING	2018	2017	2016	2015	2014
AANTAL VERHUUREENHEDEN IN EXPLOITATIE					
Woningen	7.751	7.722	7.692	7.618	7.613
Woongebouwen/onzelfstandige eenheden	85	85	77	85	88
Garages	526	574	574	574	574
Overige verhuureenheden	447	438	440	453	448
TOTAAL VHE IN EIGENDOM	8.809	8.819	8.783	8.730	8.723
MUTATIES IN WONINGBEZIT					
Aantal opgeleverd (nieuwbouw)	56	-	71	-	-
Aantal aangekocht	13	18	9	12	502
Aantal verkocht	10	11	8	8	3
Aantal sloop	23				
Aantal diversen	-7	23	2	1	1
PER SALDO	29	30	74	5	500
AANTAL WONINGEN NAAR PRIJSKLASSE					
Bereikbaar	7.054	6.982	6.850	6693	6.458
Niet bereikbaar (2018 > 640,14)	780	823	917	937	1.167
PRIJS-/KWALITEITSVERHOUDING					
Gemiddelde aantal punten WWS	151,1	151,9	152,5	152,4	147,5
Gemiddelde netto huurprijs in €	525,88	522,48	521,64	515,01	506,51
HET VERHUREN VAN WONINGEN					
Mutatiegraad %	8	8	9	8	9
Huurachterstand in % jaarhuur	1,16	1,11	1,18	1,39	1,63
Huurderving in % jaarhuur	0,68	0,57	0,62	0,72	0,96

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	2018	2017	2016	2015	2014
Solvabiliteit	76,37	74,80	73,50	70,22	69,24
Liquiditeit	0,28	0,93	0,53	0,88	1,07
Rentabiliteit eigen vermogen	7,81	7,99	10,29	2,66	- 0,16
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,16	3,29	3,57	3,51	3,32
Rentabiliteit totaal vermogen	6,61	6,69	8,37	2,76	0,77
Renteresultaat in % eigen vermogen	-0,83	- 0,95	- 1,08	- 1,26	- 1,26
Vrije ruimte per woning in €	90.209	81.907	76.073	68.211	71.194
Externe financiering per woning in €	21.589	21.626	22.066	23.470	22.812
Cash flow per woning in €	-326	1.627	2.662	1.061	1.627
Rentedekkingsratio (ICR)	0,66	3,83	3,65	1,44	3,58
Loan to Value	22,00	24,00	26,00	29,00	29,00

BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING	2018	2017	2016	2015	2014
Eigen vermogen per woning in €	89.315	82.648	76.344	69.048	67.257
Overige voorzieningen per woning in €	477	1.288	334	452	1.478
Jaarresultaat per woning in €	6.977	6.601	7.852	1.840	- 110

FORMATIEPLAATSEN	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal formatieplaatsen *	87,34	87,42	87,1	88,6	97,0

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