

Jaarstukken Sité 2024



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Een fijn thuis	3
1. Fijn wonen: beschikbaarheid	6
2. Fijn wonen: betaalbaarheid	15
3. Fijn leven: sociale vitaliteit	21
4. Een klimaatpositieve toekomst	25
5. Onze partners	33
6. Onze organisatie	44
7. Financiële continuïteit	56
Balans voor resultaatbestemming	57
Winst- en verliesrekening	59
Kasstromen volgens directe methode	60
Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	61
Begroting 2025 – 2034	62
Treasury	65
Vereniging van Eigenaren	68
Financiële instrumenten	70
8. Verslag van de Ondernemingsraad	71
9. Verslag van de Raad van Commissarissen	73
10. Vastgoedbezit in cijfers	85
11. Jaarrekening	88
1. Balans voor resultaatbestemming	89
2. Winst- en verliesrekening	91
3. Kasstroomoverzicht volgens directe methode	92
4. Waarderingsgrondslagen	93
5. Toelichting op de fiscale positie	112
6. Toelichting op de balans	116
7. Toelichting op de winst- en verliesrekening	140
8a. Gescheiden balans voor resultaatbestemming DAEB en niet-DAEB	148
8b. Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	150
8c. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	151
9. Bezoldiging topfunctionarissen WNT-Verantwoording 2024	152
10. Ondertekening van de jaarrekening	156
11. Overige gegevens	157
12. Kengetallen	170
Stichting Sité Woondiensten	171

Een fijn thuis



Voorwoord

In 2024 kende Sité een aantal wisselingen in het bestuurlijk- en leidinggevend kader. Zelf kwam ik Sité vanaf einde zomer versterken en trof een betrokken organisatie aan waar medewerkers het verschil maken voor onze huurders. We werken onverminderd aan een fijn thuis en een fijn leven voor al die circa 16.000 mensen die in onze 8.000 huizen wonen in Doetinchem, Bronckhorst en Oude IJsselstreek.

Zo hebben we dit jaar 615 huizen toegewezen en bouwden we aan de Beethovenlaan in Doetinchem 35 nieuwe energieuze appartementen en daarnaast nog eens 12 nieuwe sociale huurwoningen, allemaal energieneutraal en met energielabel A⁺⁺⁺, in stadspark Keppeloord. Hiermee hebben we de doorstroommogelijkheden op de woningmarkt vergroot. We namen ook de investeringsbeslissing om samen met de Gemeente Doetinchem en het COA een unieke woongemeenschap "Naoberhoek" te ontwikkelen, 119 appartementen die we in 2027-2028 hopen op te leveren. Een toonbeeld van onze volkshuisvestelijke opvatting. Ook renoveerden en verduurzaamden we 127 huizen en bouwen daarmee verder aan een klimaatpositieve toekomst

Betaalbaar wonen voor onze huurders vinden wij belangrijk. Daarom hebben we ons huurbeleid aangepast en het twee huren-beleid ingevoerd. Hierdoor kunnen woningzoekenden met een lager inkomen reageren op meer huizen dan voorheen én dat de huurprijs van het huis past bij de kwaliteit van de woning én bij het inkomen en de huishoudgrootte van de huurder. Dit zorgt voor meer beschikbare woningen voor mensen met een klein inkomen.

We gaan voor fijne buurten en wijken waar het prettig leven is. De sociale vitaliteit in onze buurten en wijken komt steeds meer in het gedrang. Door ondermijning, maar ook door Rijksbeleid dat bepaalt dat mensen met een zorgvraag steeds meer zelfstandig wonen. Vaak in buurten en wijken waar ook onze sociale huurwoningen staan. Dat zorgt in toenemende mate voor overlastgevende situaties. Wij werken nauw samen met onze huurders, onze onderhoudspartners en (wijk)partners om mensen prettig en veilig te laten wonen en dit blijven we onverminderd doen.

We begeven ons in een dynamisch speelveld waarin de rol van en verwachtingen ten aanzien van corporaties onverminderd groot is. De druk op de woningmarkt houdt aan en "Den Haag" verstevigt haar grip op het werk van corporaties. Dit zagen we terug in de komst van en in 2024 herijkte Nationale Prestatieafspraken.

De komst van Kabinet-Schoof medio 2024 zorgde voor extra focus op de woningmarkt en in het bijzonder op betaalbare huur- en koopwoningen. Vanuit provincie Gelderland kwam de vraag aan de Achterhoek om extra woningen toe te voegen aan de Regionale Woondeal 2025-2035. Na overleg binnen de regio en met provincie en ministerie is ingestemd met de ambitie om in de jaren 2025 tot 2035 circa 14.000 woningen te willen bouwen in de Achterhoek. Hierbij is Doetinchem aangewezen als grootschalige woningbouwlocatie. Een flinke ambitie, waarbij wij samen met onze collega Achterhoekse Corporaties (ACo) graag een bijdrage leveren aan de overspannen woningmarkt.

We monitoren de landelijke ontwikkelingen, maar ook de regionale woningvraag samen met onze collega corporaties en nemen adaptieve maatregelen waar nodig. Op basis van uitgebreid woningmarktonderzoek, waaruit blijkt dat er tot 2030 al voldoende sociale huurwoningen worden toegevoegd aan de regionale woningmarkt, gaan we in de Achterhoek voor 23% sociale huur in de periode 2031-2035.

De opgave waar we voor staan is enorm. We hebben een omvangrijke nieuwbouwopgave. We hebben een behoorlijke renovatie- en verduurzamingsopgave om ons woningbezit toekomstbestendig te maken en daarmee maximaal te investeren in een CO₂-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad. Een forse investeringsopgave. We zien dit terug door een toename van onze externe financiering en een toenemende druk op onze operationele kasstromen. Sité is gezond genoeg om dat op verantwoorde wijze te kunnen dragen.

Ook blijven we steeds zoeken naar manieren om ons woningbezit toekomstbestendig te houden en onze verduurzamingsopgave haalbaar en betaalbaar te krijgen. We ontwikkelden, samen met partners, een op te schalen programma voor de verduurzaming van 1.600 huizen in de Achterhoek. We kregen daarvoor de subsidie Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen toegekend. Met deze bijdrage -en de vele euro's die we zelf investeren- zorgen we dat we woningen met een E-, F- of G-label de komende vier jaar verduurzamen. Ook wonnen we de PROVADA Inspiratie Award voor ons nieuwbouwproject De Kwekerij in Doetinchem, dat uitblinkt op de thema's duurzaamheid, natuurinclusiviteit en een gevarieerd woningaanbod.

We bouwden in 2024 in de volle breedte van ons werkveld aan een fijn thuis voor onze huurders. Dat deden we niet alleen, maar samen met onze partners. Ik ben er trots op om te zien welke slagen we als organisatie het afgelopen jaar hebben gemaakt, om op onze ambitieuze opgave te kunnen sturen. We blijven sturen vanuit onze eigen missie, visie en meerjarenkoers, zodat we maximaal kunnen bijdragen aan onze opgave en daarbij zorgen dat onze financiële continuïteit geborgd blijft. We doen wat nodig is voor die circa 16.000 mensen die in onze 8.000 huizen wonen.

Saar Veneman,
Directeur-bestuurder

Doetinchem, februari 2025

1. Fijn wonen: beschikbaarheid



We zetten ons in om voldoende woningen beschikbaar te hebben. Daarmee bedoelen we dat ons woningaanbod aansluit bij de vraag die er is. Door de aanhoudende vraag van zowel regulier woningzoekenden als vanuit bijzondere doelgroepen, gecombineerd met de lage mutatiegraad en vertraging in een aantal nieuwbouwprojecten, wordt het steeds lastiger om voldoende passende woonruimte te bieden.

Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad

Ons portefeuilleplan en de wensportefeuilles qua type, grootte, huurprijzen en aantallen voor de langere termijn geven richting aan de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille. Ze dienen als acquisitie- en toetsingskader bij het beoordelen van nieuwe projectinitiatieven.

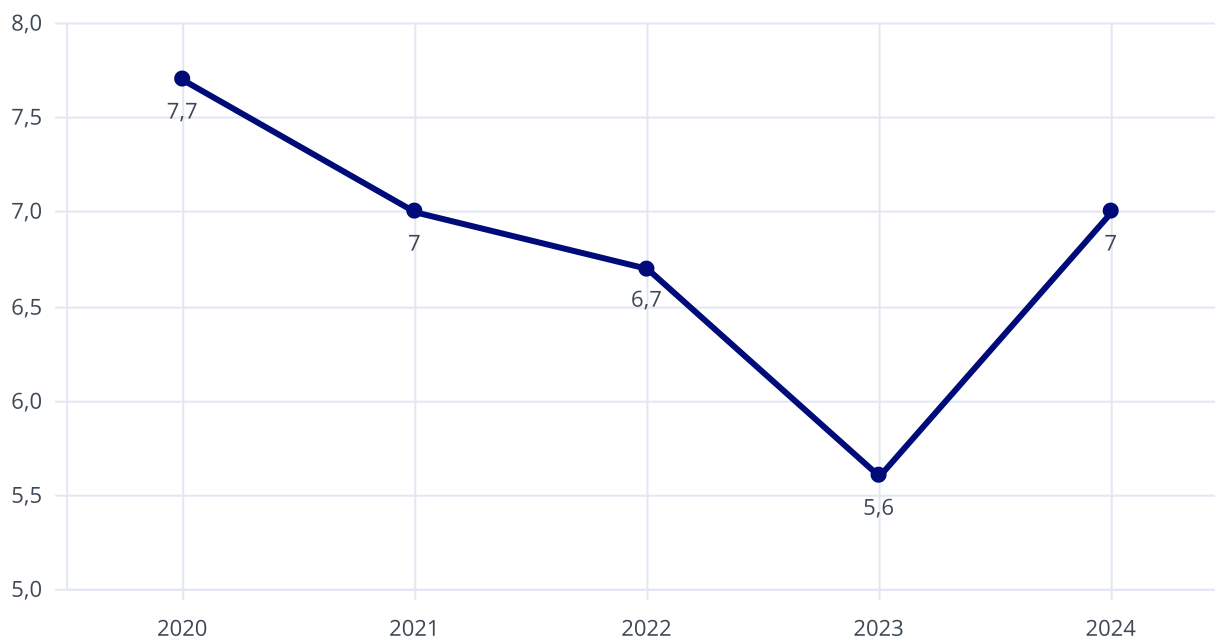
We bouwen nieuwe woningen om te zorgen voor voldoende woningen in het gewenste woningtype die zowel op de korte als lange termijn passen bij de verwachte vraagontwikkelingen. Met inachtneming van de begin 2025 vast te stellen afspraken in de herijkte Woondeal 1.1 tussen de Achterhoek en het Rijk, constateerden we dat de nieuwbouwopgave in de regio groot is.

Sité spant zich in om in de gewenste snelheid, op goede locaties en in de juiste woningtypes nieuwbouwplannen te ontwikkelen in de Gemeente Doetinchem en de Gemeente Bronckhorst. We hebben voor de komende jaren naar verwachting voldoende nieuwbouwprojecten in de pijplijn zitten maar de opgave blijft de komende jaren onverminderd groot. Voldoende interne capaciteit, vertragingen als gevolg van bezwaren op vergunningsprocedures en netcongestie blijven een uitdaging

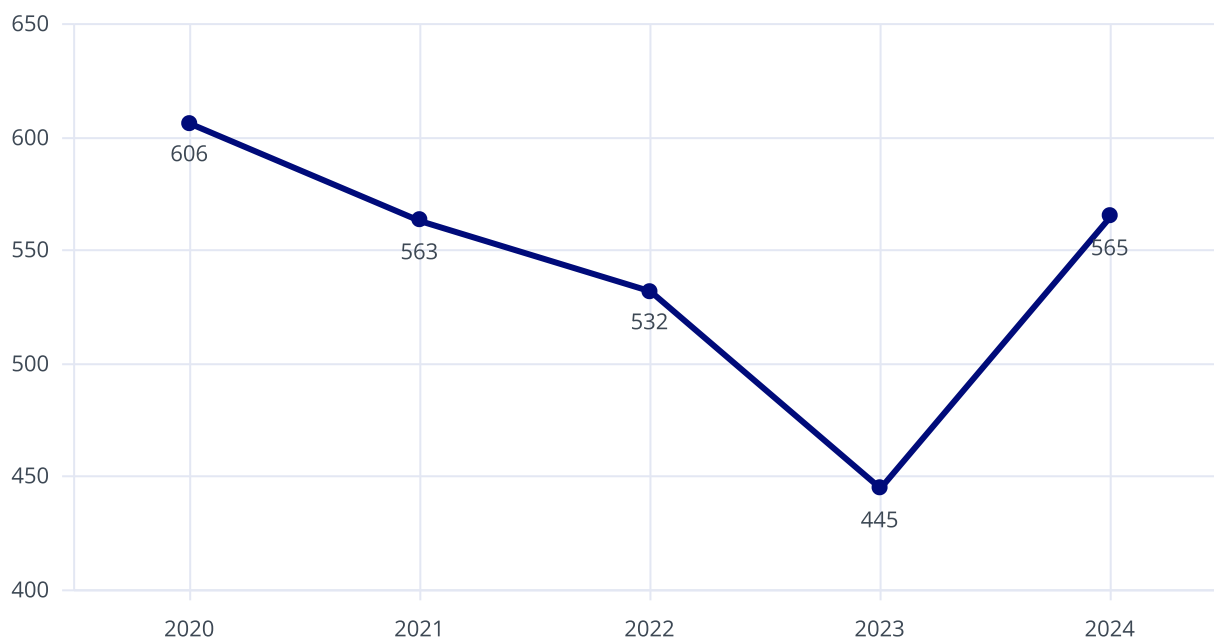
Vraag & aanbod

De stijging van het aantal vrijkomende woningen was terug te zien in de stijgende mutatiegraad en de toename van de reactiegraad

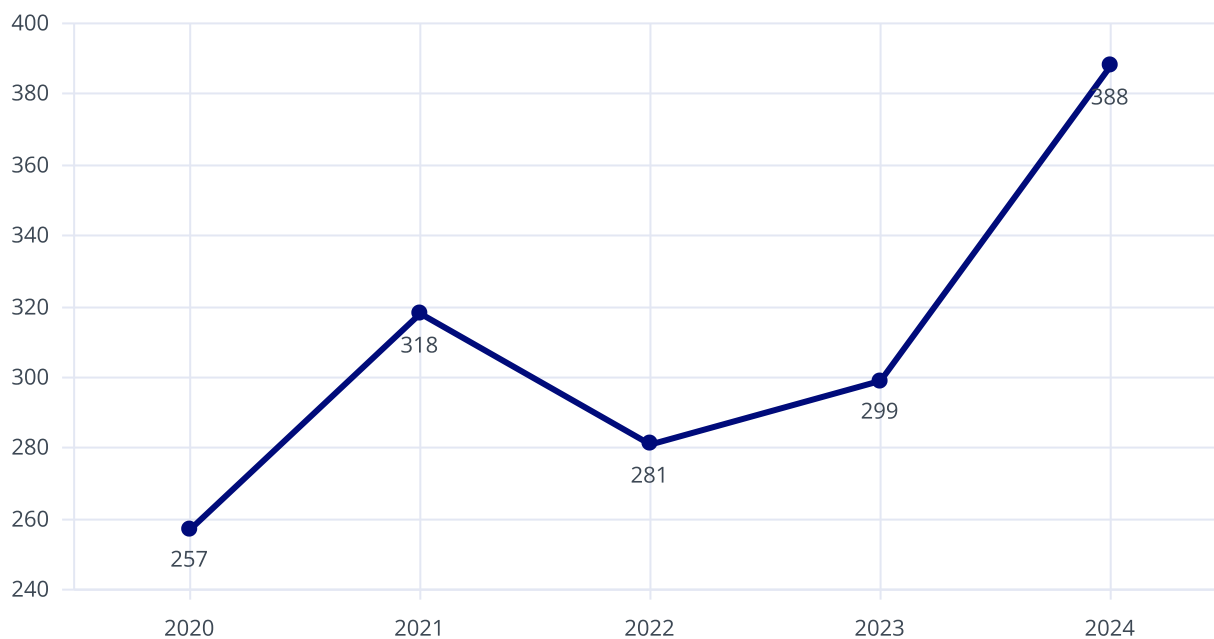
Figuur 1 Ontwikkeling mutatiegraad



Figuur 2 Ontwikkeling aantal mutaties



Figuur 3 Ontwikkeling reactiegraad (in gemiddeld aantal reacties per woning)



De verhouding tussen vraag en aanbod is nog steeds uit balans. Het aantal regulier woningzoekenden bleef groot, het aantal te huisvesten statushouders en zorgbehoevende bleef nagenoeg gelijk, het aantal vrijkomende woningen was laag en de voortgang in een aantal nieuwbouwprojecten stagneerde.

De uitdaging bestond erin om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Hiervoor hebben we verschillende maatregelen genomen: het optimaal inspelen op woonbehoeften, het bevorderen van doorstroming, het verminderen van leegstand en het vergroten van het woningaanbod door nieuwbouwprojecten te realiseren. Dit laatste wordt verder toegelicht onder 'Nieuwbouwopgave'.

Het regionale woonruimteverdelingssysteem [Thuis in de Achterhoek](#) (TidA), is een belangrijk instrument dat bijdraagt aan een betere match van vraag en aanbod. Het is erop gericht de doorstroming op gang te brengen en zo de beschikbare woonruimte optimaler te verdelen. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn keuzevrijheid, eenvoud, rechtvaardigheid en transparantie bij het optimaal verdelen van de schaarste. Het behaalde effect hiervan brengen we over een langere periode in beeld.

We stuurden op doorstroming, door een deel van de nieuwbouwwoningen met voorrang toe te wijzen aan zittende huurders van Sité. In sommige gevallen deden we dit ook wijkgebonden, bijvoorbeeld in de Beethovenlaan, met als doel bestaande sociale netwerken te behouden of te versterken.

Daarnaast boden we -specifiek voor senioren geschikte (bestaande en nieuwe)- woningen met voorrang aan senioren aan, zodat hun oude woning beschikbaar kwam voor grotere huishoudens.

In het verhuurproces maakten we goede efficiëncyslagen. Interessepeilingen en groepsbezoeken in bewoonde staat, droegen eraan bij dat we voldeden aan de norm van > 75% voor het aansluitend verhuren van onze woningen. De leegstand door mutatieonderhoud is door actief bijsturen gedaald.

Via woningruil kunnen huurders onderling een match zoeken met een woning die beter bij hun wensen past. Door het op onze Facebook-pagina gelanceerde platform onder te brengen in TidA, hebben we de bekendheid, het gebruiksgemak en de mogelijkheden voor woningruil vergroot.

Evaluatie toewijzingsbeleid Thuis in de Achterhoek

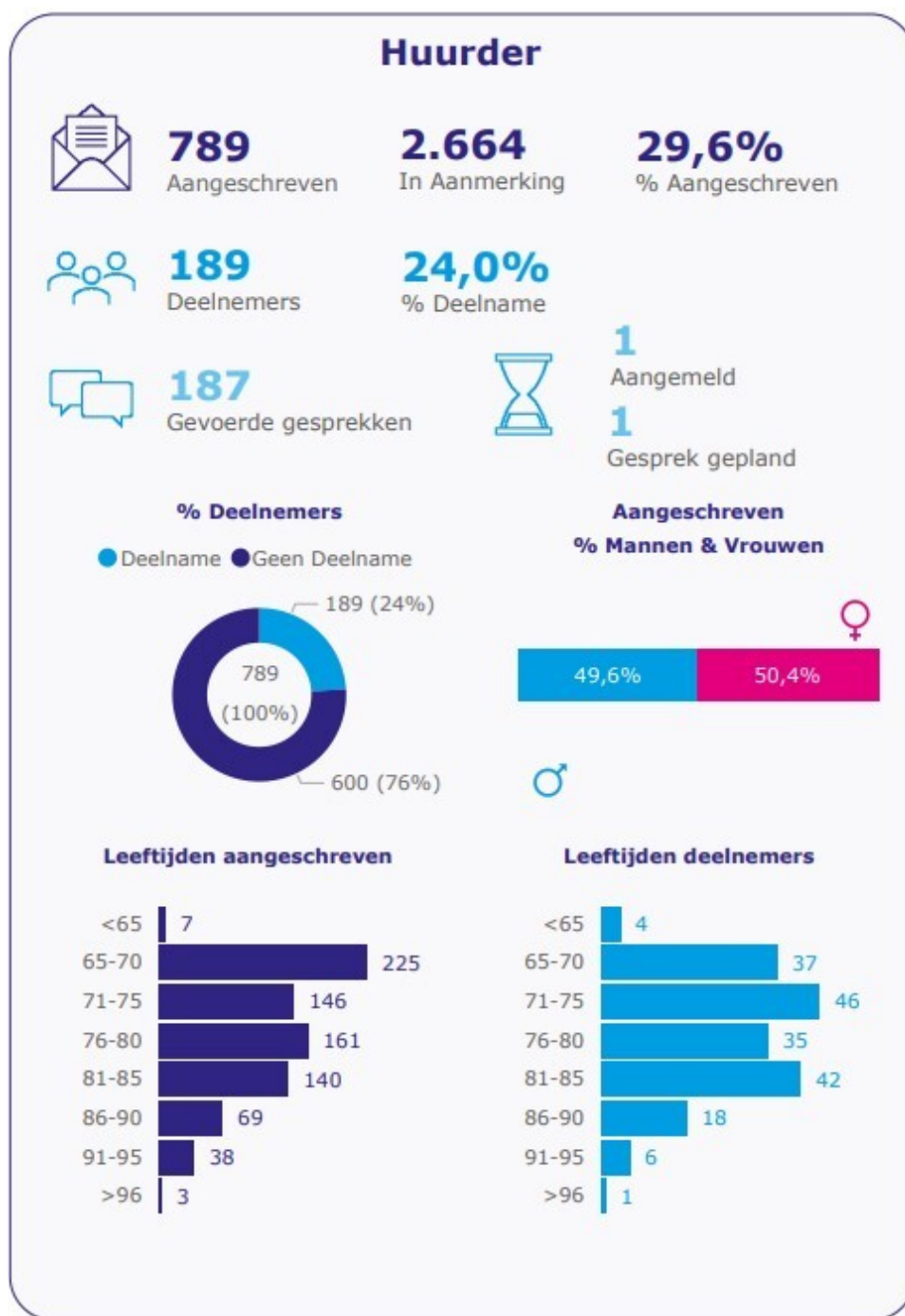
In 2023 introduceerden de aangesloten Achterhoekse corporaties een nieuw toewijzingsbeleid voor de verdeling van sociale huurwoningen. Dit beleid is in 2024 geëvalueerd en wordt in januari 2025 aangepast om het toewijzingsproces nog eerlijker en efficiënter te maken. De belangrijkste wijzigingen omvatten het beperken van het aantal reacties per woningzoekende tot maximaal drie per woningzoekende en het bieden van meer flexibiliteit voor de corporatie zelf voor lokaal maatwerk.

De betrokkenheid van de Achterhoekse huurdersverenigingen bij deze wijzigingen benadrukt het gezamenlijke streven naar een betere verdeling van woningen in tijden van schaarste.

Lang zelfstandig thuis

[Comfortabel Thuis](#) is een aanpak waarbij we met 65-plussers in gesprek gaan over hun woonwensen en -belemmeringen, om hen te helpen langer zelfstandig te blijven wonen. We bieden een toolbox met fysieke en sociale oplossingen, zoals scootmobielstallingen en voorrang bij interesse in een passender woning.

Gezien alle recente ontwikkelingen op het gebied van langer zelfstandig thuis wonen, waren onze Comfortabel thuis gesprekken van grote waarde. De bewoners van 65 jaar en ouder die wij gesproken hebben zijn enthousiast over de gesprekken. Het doel van deze gesprekken is dat mensen na gaan denken over de woontoeekomst. We zien dat veel mensen gebruik maken van de thuisscan en ons aanbod om kleine aanpassingen in de huidige woning aan te brengen. Veel ouderen schrijven zich nu ook in bij "Thuis in de Achterhoek" (TidA).



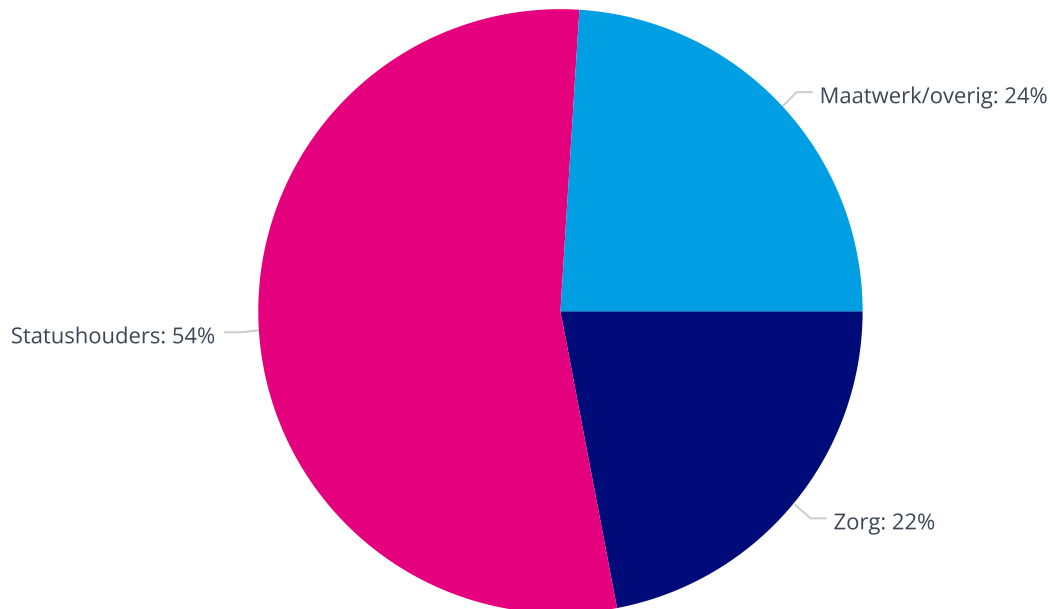
Sité neemt namens de ACo ook deel aan de projectgroep, die de landelijke campagne "[Praat vandaag over Morgen](#)" onder de aandacht brengt in de Achterhoek. Een mooie aanvulling op ons eigen Comfortabel Thuis-concept.

Bijzondere doelgroepen

Naast regulier woningzoekenden leveren we ook een bijdrage in het huisvesten van zogenaamde aandachtsgroepen. Hieronder vallen bijvoorbeeld statushouders, mensen die uitstromen uit een begeleid wonen instelling of dak- en thuislozen. Sité wijst deze personen -vaak met voorrang- rechtstreeks een woning toe. Van de in totaal 615 woningen die we toewezen, wezen we er 95 via bemiddeling toe. In deze 615 woningen vallen ook 33 woningen die onder leegstandsbeheer (sloop op korte termijn) vallen, deze woningen wijzen we niet toe aan bijzondere doelgroepen.

Met 15,8% bleven we binnen onze norm van maximaal van 20% ten opzichte van het totaal aantal woningtoewijzingen.

Figuur 4 Toewijzing via bemiddeling (in aantal woningen)



Enkele relevante punten lichten we eruit:

- We zien een afname van de vraag van woningen die op naam staan van een zorgorganisatie (zogeheten convenantwoningen) voor cliënten die thuis in de wijk zorg krijgen. De groep die deze vorm van wonen en zorg krijgt, heeft steeds zwaardere problematieken en deze vorm van wonen en zorg is niet meer passend. Ook merken we hier de invloed van de scheiding tussen Wonen en Zorg. Zorgorganisaties kiezen er steeds vaker voor de woning niet op naam van de zorgorganisaties te huren.
- Housing First is een van de woonproducten om mensen vanuit de maatschappelijke opvang te laten uitstromen. Samen met de Achterhoekse gemeenten, zorgpartijen en corporaties is afgesproken dat er jaarlijks tien woningen ingezet worden voor Housing First. Dit als onderdeel van de brede aanpak dak- en thuisloosheid. Ook wij hebben dit jaar met twee woningen onze bijdrage geleverd.
- Samen met Gemeente Doetinchem, [Nidos](#) en [Entrea Lindenhout](#) wordt het vrijgekomen wooncomplex aan de Blokhuislaan verhuurd aan Entrea Lindenhout voor de opvang van alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers). Het is een intensief en tijdrovend proces geweest maar alle partijen zien het belang in om deze groep passende huisvesting te bieden. Het complex biedt ruimte aan huisvesting van ongeveer 18 AMV'ers.
- Er is een grote vraag naar woningen voor mensen die uitstromen uit begeleid wonen. De Achterhoekse gemeenten en corporaties hebben de bestaande afspraken aangepast, met extra aandacht voor spreiding over de regio. We verwachten hierdoor de uitstromers sneller van een woning te kunnen voorzien. Dit vormt ook een eerste stap richting de fair-share gedachte voor de huisvesting van aandachtsgroepen, zoals vastgelegd in de Wet Regie Versterking Volkshuisvesting.

- De totale taakstelling voor Gemeente Doetinchem wordt gerealiseerd door plaatsing van statushouders in huurwoningen van Sité, maar ook door gezinshereniging en het huisvesten van AMV'ers. De totale taakstelling van Gemeente Doetinchem voor 2024 was 132 personen, waarvan Sité er 92 huisvestte. In Doetinchem was de taakstelling voor de eerste helft van 2024 76 personen. Deze taakstelling hebben we gezamenlijk gehaald met een felicitatie van de provincie.
- In 2024 konden we nog drie jonge vluchtelingen een sleutel van de kamer geven, zodat er in de Gemeente Doetinchem nu zes kamers zijn waarin zij zich kunnen voorbereiden op een volgende stap naar zelfstandigheid in afwachting van de aangevraagde gezinshereniging.
- De taakstelling voor Gemeente Bronckhorst in 2024 was 83 personen. Aan deze taakstelling leverden zowel Sité als ProWonen een bijdrage met een verdeelsleutel van 25% - 75%. In 2024 huisvestten we 19 personen.
- Voor de Gemeente Bronckhorst ondertekenden Sité, de gemeente en ProWonen een overeenkomst om kamergewijs verhuren voor statushouders mogelijk te maken.
- In de Gemeente Oude IJsselstreek huisvestten we twee personen conform de gemaakte afspraken over onze bijdrage.

Figuur 5 Huisvesting statushouders (in aantal personen)

Gemeente Bronckhorst

	2024	2023
Huisvesting door Sité	19	8
Taakstelling gemeente	83	20

Gemeente Doetinchem

	2024	2023
Huisvesting door Sité	92	110
Taakstelling gemeente	132	130

Gemeente Oude IJsselstreek

	2024
Huisvesting door Sité	2
Taakstelling gemeente	niet bekend

Nieuwbouw opgave

De transformatie van onze huidige woningvoorraad is onder meer gericht op een aanbod dat kwantitatief aansluit bij de vraag. Daarbinnen is nieuwbouw een belangrijke knop om aan te draaien.

Figuur 6 Transformatie van de woningvoorraad

	Gerealiseerd	Begroot
Aankoop	2	4
Nieuwbouw	47	100
Sloop	0	0
Terugkoop	0	7
Verkoop	6	9
Toegevoegde kamers	7	0

Zoals hierboven aangegeven bleef de realisatie in 2024 achter bij wat we hadden begroot. We merkten dat projecten moeizamer van start gingen dan verwacht. Enerzijds door personele wijzigingen binnen Sité en anderzijds door moeizamer vergunningenprocedures. We hebben veel tijd gestoken in het zorgvuldig voorbereiden van de uitvoering van diverse projecten die in 2025 daadwerkelijk van start gaan.

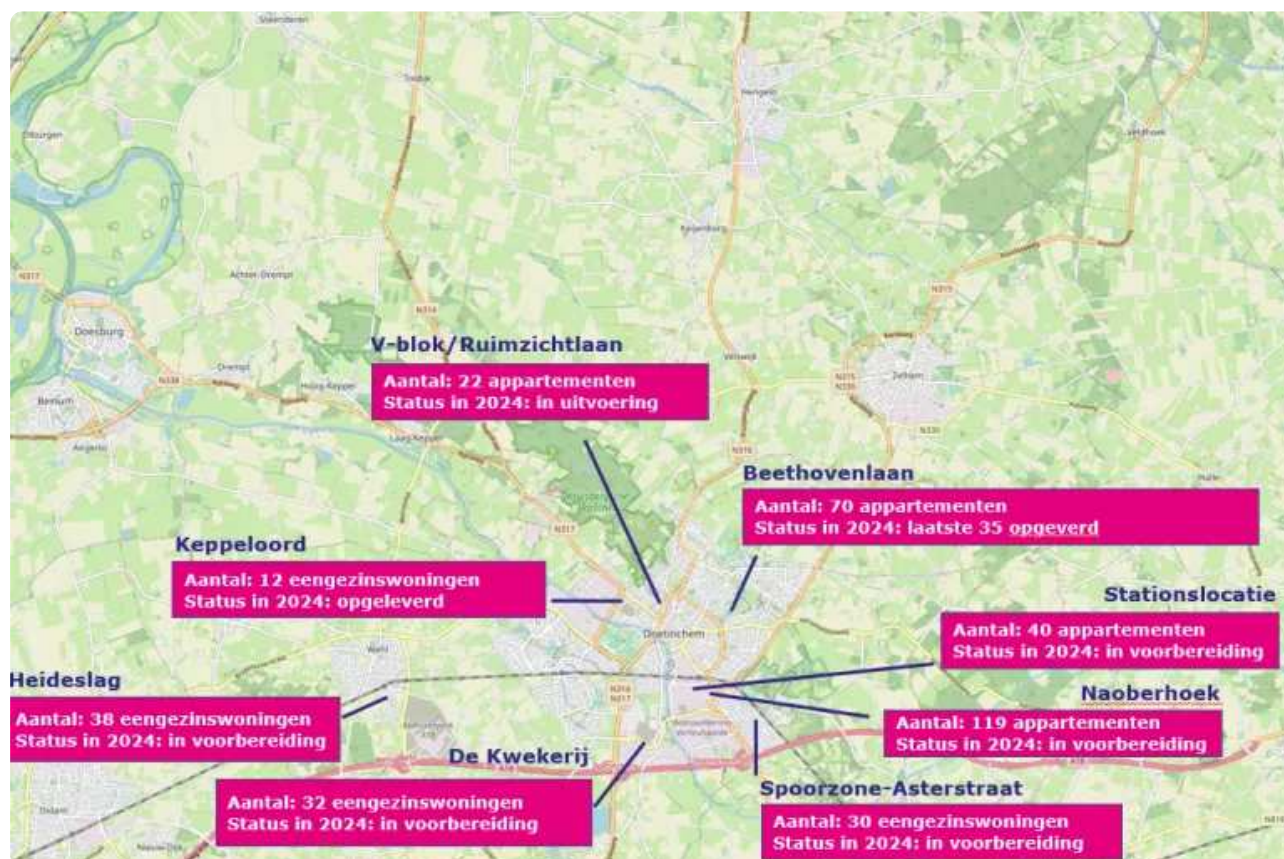
In totaal besteedden we -afgerond- € 5.9 mln. -zo'n 10% van onze totale huurinkomsten- aan de diverse (sloop)nieuwbouwprojecten. Een fors bedrag, maar minder dan we hadden gepland. Dit kwam met name door oorzaken waar we niet (direct) invloed op hebben en die ook elders in het land stagnerend werken: langdurige ruimtelijke procedures door het gebrek aan menskracht bij gemeenten en bezwaren van omwonenden, een tekort aan nutscapaciteit en de bouwsector komt letterlijk handen tekort. Specifiek voor de bouw van 30 nieuwbouwwoningen aan de Spoorzone-Asterstraat in Doetinchem geldt dat onze plannen ten gevolge van het bezwaar van een omwonende vertraging opliepen. In de zomer wees de Raad van State het bezwaar af. Betreffende bewoner heeft daarna bezwaar ingediend bij de gemeente op de omgevingsvergunning. Het bezwaar is uiteindelijk ingetrokken zodat in 2025 dit project daadwerkelijk opgestart kan worden

Andere belemmerende factoren konden we wel beïnvloeden: we vulden vacatures in met professionele medewerkers en legden de basis voor het werken met een zogeheten product-markt-combinatie (pmc) waarmee we zowel planvorming als realisatie kunnen versnellen. Om minder afhankelijk te worden van de beperkte geschikte locaties zetten we actiever in op het aankopen van woningen, waarvan het Doetinchemse Keppeloord een goed voorbeeld is. Ook voorzagen we onze begroting voor 2025 e.v. van enige mate van "overprogrammering", zodat we sneller in staat zijn alternatieve projecten op te starten als andere projecten stagneren. Op die manier werken we toe naar een 100% realisatie van de door onszelf beoogde woningvoorraad en hetgeen in de Regiodeal is vastgelegd en dragen we naar vermogen bij aan de Nationale Prestatieafspraken.

Het bleef niet bij langere termijnplannen.

Zo leverden we in 2024 in totaal 47 nieuwbouwwoningen op in [Keppeloord](#) en [Beethovenlaan](#). We zijn gestart met de bouw van 22 nieuwbouwwoningen in [het Lookwartier](#) (Ruimzichtlaan/V-blok). Na de voorbereidingen in 2024 beginnen we mogelijk in 2025 met de bouw van 40 nieuwbouwwoningen aan de Stationslocatie en 32 nieuwbouwwoningen in de Kwekerij in Doetinchem. In Wehl bevinden we ons in de voorbereidingsfase voor 38 nieuwbouwwoningen in de Heideslag, met een mogelijke start in 2025. Daarnaast zitten we in de investeringsfase van de [woongemeenschap Naoberhoek](#), waar we over een aantal jaren in samenwerking met het COA, 119 appartementen hopen te realiseren.

Figuur 7 Nieuwbouwprojecten



Om parallel hieraan op korte termijn de druk op de woningmarkt te helpen verlichten committeerden we ons bovendien zowel voor Bronckhorst als Doetinchem aan het toevoegen van tientallen flexwoningen. Richting gemeente Doetinchem zegden we toe dat we onder specifieke voorwaarden, waaronder onze financiële continuïteit en kwaliteitsvereisten, onder meer bereid zijn uiterlijk in 2026 in elk geval 90 woningen uit de Flexcity-deal tussen gemeente Doetinchem en het Rijk te realiseren.

2. Fijn wonen: betaalbaarheid



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

Wensportefeuille & huurbeleid

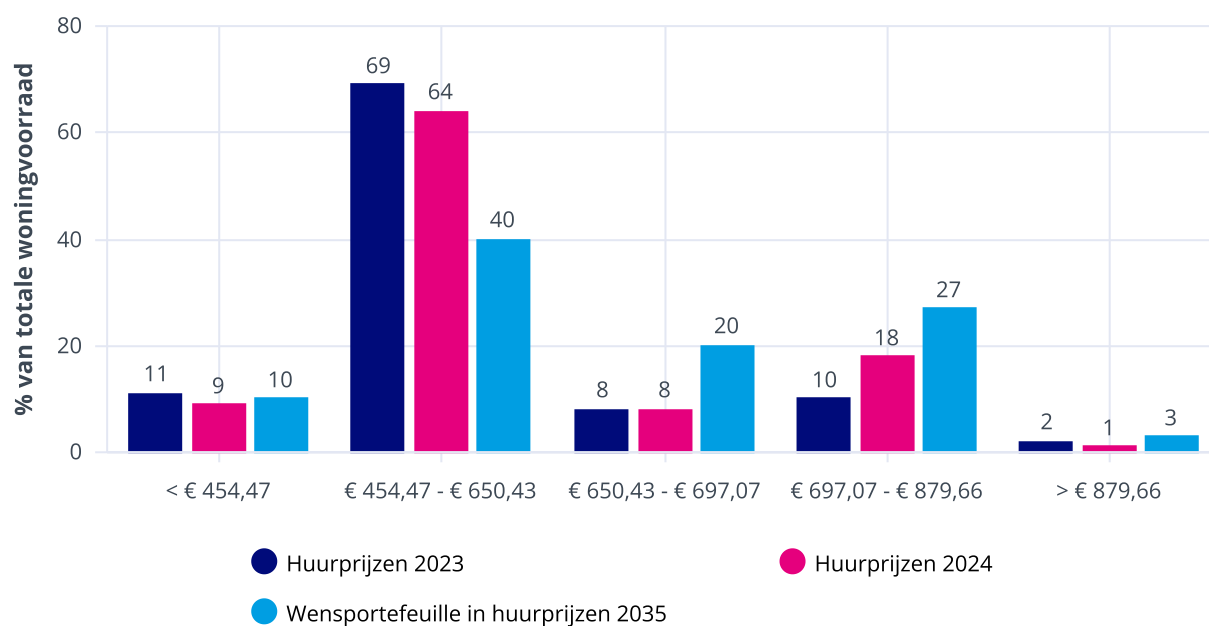
We willen zoveel mogelijk verschillende huishoudens betaalbare woonruimte bieden. In ons Huurbeleid is vastgelegd dat we 75% van de maximaal redelijke huur vragen. Daarnaast beogen we een meer gelijkmatige verdeling van onze woningen in de diverse huurprijscategorieën. Dit draagt bij aan het meer passend toewijzen van onze woningen aan een bredere doelgroep. We bewegen gestaag in de door ons gewenste richting, in de Aedes benchmark 2024 (over 2023) stabiliseert nu de score op betaalbaarheid.

Figuur 8 Aedes Benchmark: beschikbaarheid & betaalbaarheid

	2024	2023
Deelscore beschikbaarheid	C	C
Deelscore betaalbaarheid	B	B
Deelscore huisvesten doelgroepen	C	C
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	1,1%	0,3%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	0,3%	-4,5%
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	55,5%	66,1%
Huurprijs (DAEB)	€ 569	€ 568
Verhouding huur/maximaal toegestane huur (DAEB)	61,8%	68,0%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	0,3%	2,9%
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen < passend toewijzen-grens	45,6%	57,8%
Match voorraad / doelgroep passend toewijzen (DAEB)	86,9%	83,1%

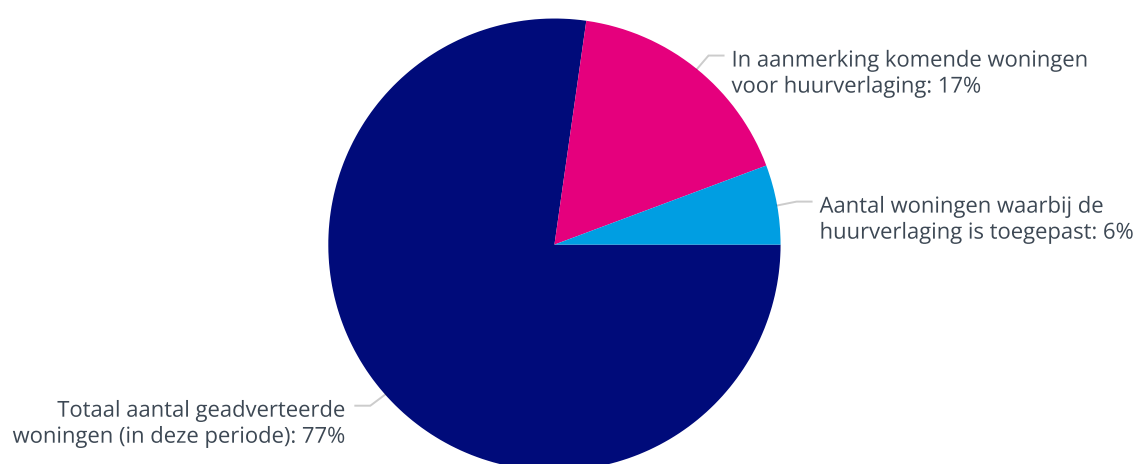
Sectorbrede richtlijnen die zijn vastgelegd in de [Nationale Prestatieafspraken](#) zorgden ervoor dat deze beweging naar onze ambitie stagneerde. Enerzijds door de eenmalige huurverlaging in 2023 en anderzijds door de wijzigingen in het Woningwaarderingssysteem (WWS). Onze woningvoorraad groeit hierdoor snel naar onze wensportefeuille toe en daarmee sluit het jaarlijkse vrijkomende aanbod onvoldoende aan bij de gewenste verdeling naar huurprijscategorie.

Figuur 9 Wensportefeuille in huurprijzen in % van de totale woningvoorraad



Om te kunnen bijsturen, is in 2024 het huurbeleid aangepast. Sinds 1 september 2024 passen we voor 40% van onze woningvoorraad het twee huren-beleid toe. Hiermee zorgen we voor meer betaalbare huurwoningen voor die mensen die hier op basis van hun huishoudgrootte en beperkte inkomen voor in aanmerking komen. Van de woningen die geadverteerd zijn en in aanmerking komen voor het twee huren-beleid is 25% ook daadwerkelijk toegewezen aan woningzoekenden met een laag inkomen.

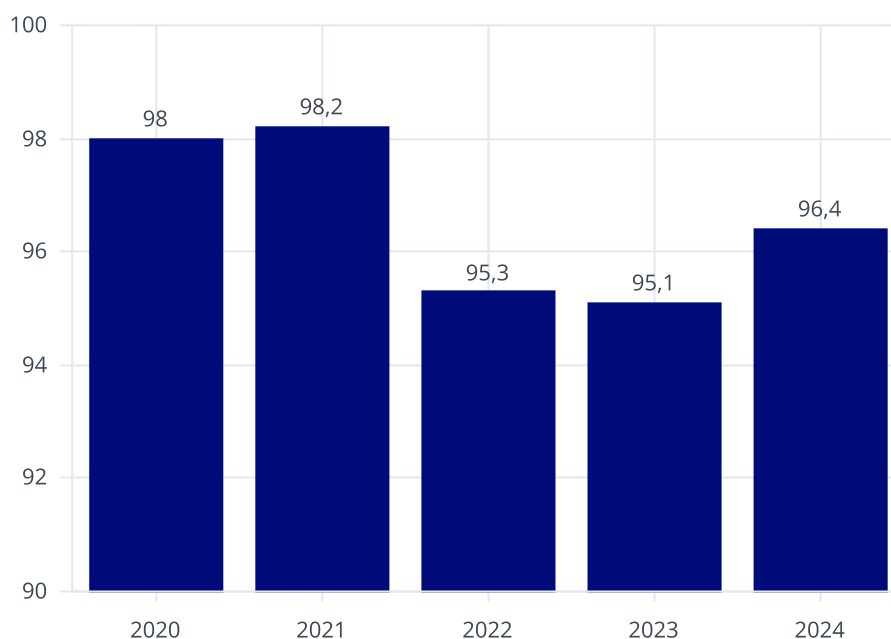
Figuur 9.1 Twee hurenbeleid



Toewijzing

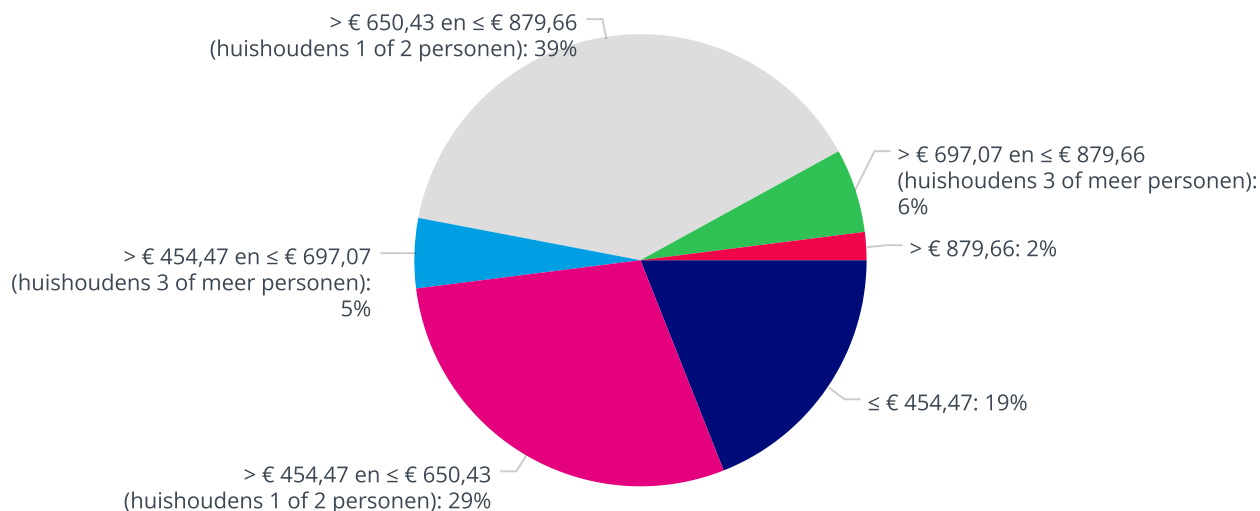
In lijn met ons bestaansrecht en wet- en regelgeving wezen we onze woningen primair toe aan huishoudens met de laagste inkomens. In 2024 zetten we echter de lijn voort om daarbij meer gebruik te maken van de wettelijke ruimte ook huurtoeslaggerechtigde huishoudens te huisvesten in een woning met een iets hogere huurprijs dan de daarvoor geldende wettelijke grens. De keuze om in deze de grens op te zoeken van de wettelijke norm om te kunnen doen wat nodig was, plus de afhankelijkheid van het type woning dat vrijkwam, zorgden ervoor dat we in 2024 met 96,4% voldeden aan de wettelijke vereiste om $\geq 95\%$ van ons vrijkomende bezit passend te huisvesten maar tegelijkertijd konden doen wat voor onze doelgroep nodig was.

Figuur 10 Passend toewijzen (norm Rijk: $\geq 95\%$)



Figuur 11 laat zien dat we erin slaagden om meer dan de helft van huurtoeslaggerechtigde woningen toe te wijzen, waarvan het gros aan één à twee persoons huishoudens.

Figuur 11 Toewijzing per huurprijs (in aantal woningen)



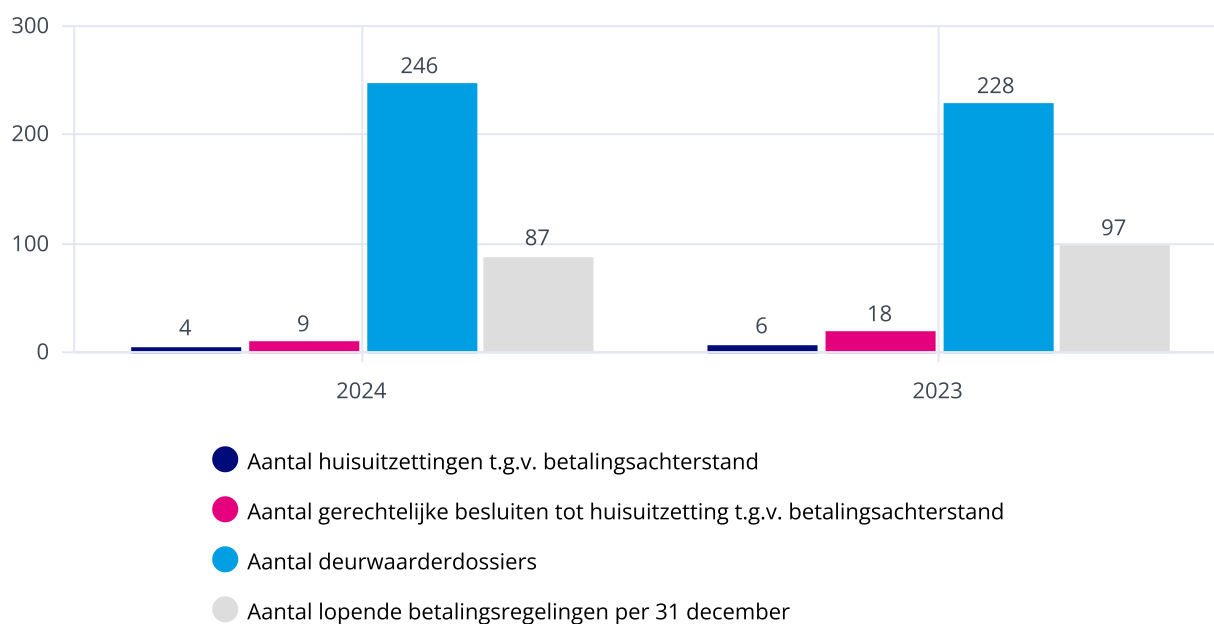
Huurders aan het wonen houden

Het merendeel van onze woningen heeft een huurprijs die in aanmerking komt voor huurtoeslag (zie hoofdstuk 10 Vastgoedbezit in cijfers). Door nauwlettend toezicht te houden, huurachterstanden niet te laten oplopen, korte communicatielijnen te onderhouden en goed contact met huurders te hebben, slaagden we er ook in 2024 in het aantal ontruimingens wegens huurachterstand tot een minimum te beperken.

In december 2024 bedroeg de huurachterstand 1,08% van de verwachte huurinkomsten, terwijl dit in december 2023 0,97% was. Dit blijft binnen onze interne norm van ≤ 1,1%. De stijging van de huurachterstand was verwacht, gezien de impact van inflatie, hoge energieprijzen en het wegvallen van energietoelagen. Ondanks deze stijging hebben we het aantal ontruimingens wegens huurachterstand in 2024 kunnen beperken tot vier, vergeleken met zes in 2023.

In de gevallen waarin ontruiming onvermijdelijk was, bleek het vrijwel onmogelijk om grip op de situatie te krijgen. Dit kwam doordat huurders financieel of door andere problemen niet in staat waren bij te dragen aan een oplossing of de impact van betalingsachterstand onderschatten.

Figuur 12 Betalingsgedrag huurders



Energielasten

De afgelopen jaren hebben we een toenemende druk gezien op het beheersbaar houden van de energielasten bij onze huurders. We namen in 2023 de volgende initiatieven:

- Inloopspreekuren en huisbezoeken
- Bezoeken aan specifieke complexen
- Acties met diverse partners ter ondersteuning bij financiële zorgen
- Uitdelen van thermometers voor inzicht in individueel stookgedrag
- Informatievoorziening via onze website en het bewonersblad Accent
- Extra aandacht voor de 1.110 huishoudens met blokverwarming (aanvraag Tijdelijke Tegemoetkoming Blokverwarming, TTB)

In 2024 werd duidelijk dat deze acties het gewenste effect hebben gehad: het beheersbaar houden van de energielasten, ondanks de gestegen tarieven. Daarnaast zagen we ook een afname in het energieverbruik. De door ons aangevraagde TTB voor de blokverwarming is met de huurders verrekend via de jaarlijkse stookkostenafrekening.

3. Fijn leven: sociale vitaliteit



Naast het verhuren van toekomstbestendige woningen zijn we ervan overtuigd dat een fijn thuis uit meer bestaat dan alleen stenen. Vanuit onze ambitie dat al onze huurders een fijn leven hebben in vitale wijken en buurten werken we al een aantal jaar samen met hen en onze partners aan sociale vitaliteit: wonen, gezondheid, veiligheid, werk, inkomen en scholing.

Een fijne woning en woonomgeving

Om fijn te kunnen wonen is voor veel van onze huurders van belang dat ze invloed hebben op hoe hun woning en woonomgeving er uit zien en dat deze schoon en veilig zijn. In deze zien we een rol weggelegd voor huurders zelf, maar zijn we ook aanspreekbaar op onze -al dan niet met onze partners gedeelde- verantwoordelijkheid.

In 2024 nam Sité, mede dankzij de inzet van de wijk- en complexbeheerders weer vele lokale initiatieven om samen met onze huurders en partners bij te dragen aan een fijne woning en woonomgeving. Met Gemeente Doetinchem en Buurtplein sloegen we de handen ineen om te komen tot een effectieve aanpak die woningvervuiling en hoarding tegengaat en zo bijdraagt aan een veilige en prettige leefomgeving voor alle inwoners van Doetinchem.

Samen met House2Start organiseerden we een informatiebijeenkomst voor de nieuwe huurders (en kopers) over het inrichten van groene tuinen. We gaven informatie over de groenelementen, de schuttingen en terrassen bij de woning.

Vanwege veranderende wetgeving rondom brandveiligheid en vragen van onze huurders zochten we de samenwerking met de brandweer. Tot grote tevredenheid van huurders van een aantal wooncomplexen waren er meerdere informatiemiddagen voor huurders over brandveiligheid. Zij kregen bijvoorbeeld tips over wat zijzelf kunnen doen aan hun brand- en vluchtveiligheid.

In Drempt hebben wij op verzoek van omwonenden op een verwaarloosd terrein nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd met veel aandacht voor een groene omgeving

Fijn samen wonen

Fijn wonen bestaat uit meer dan stenen en een opgeruimde tuin, galerij of openbare ruimte. Ook het contact tussen huurders is van groot belang. De verantwoordelijkheid hiervoor leggen we in eerste instantie bij huurders zelf, maar samen met onze partners probeerden we hen ook een steuntje in de rug te geven.

In 2024 is de pilot waarin we werken volgens de zogenaamde ABCD-aanpak omgezet in een definitieve werkvorm. De ABCD-aanpak (asset-based community development) richt zich op het identificeren en benutten van de bestaande talenten en mogelijkheden binnen een gemeenschap. In plaats van te focussen op problemen, wordt er samengewerkt met bewoners om de buurt te verbeteren. Naast de wijk Overstegen willen we ook in meer wijken in de Gemeente Doetinchem bewoners ondersteunen met initiatieven. De bewoners blijven in de lead en worden hierbij waar nodig ondersteund door een drietal zogenaamde buurtverbinders in dienst van Buurtplein. De betrokken collega's zijn in 2024 verder getraind om deze werkwijze nog beter te kunnen inzetten en gebruik te maken van de "kracht" van de inwoners.

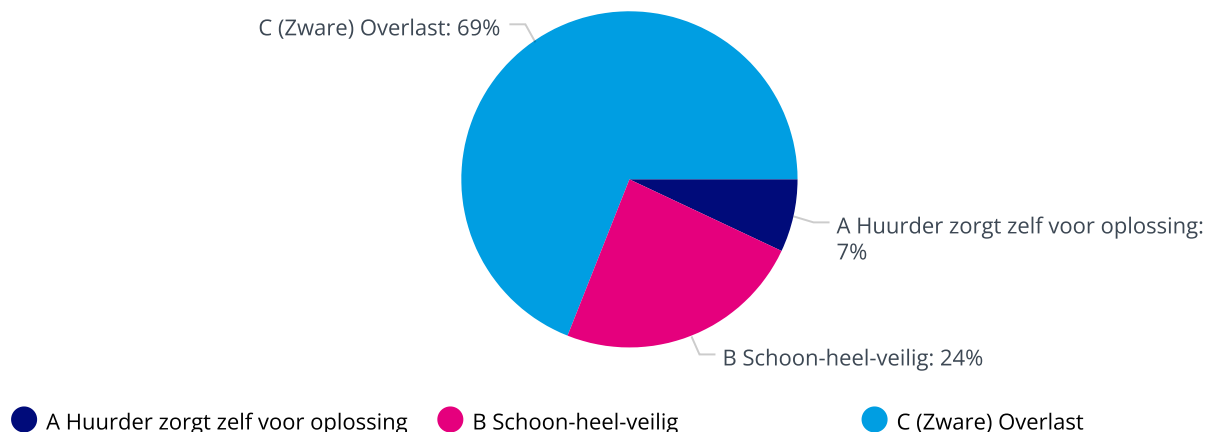
Nieuwbouw en renovatieprojecten bieden vaak ook de kans om (huidige en toekomstige) bewoners met elkaar in contact te brengen en te kijken waar behoefte aan is. Zo hebben we dit jaar bij de oplevering van de woningen aan de Beethovenlaan een feest voor alle bewoners georganiseerd. Dit was een geslaagde bijeenkomst waar bewoners met elkaar kennis hebben gemaakt. Daar zijn we ook gestart om de huurders proactief te benaderen en hen te betrekken bij het inrichten van de buitenruimtes.

Dit jaar heeft de binnentuin bij de in 2023 opgeleverde woningen in Drempt vorm gekregen. In samenspraak met de bewoners is er veel aandacht geweest voor het ontwerpen en inrichten van een binnentuin. Elkaar ontmoeten in de binnentuin is een van de gerealiseerde thema's.

Overlast

Daar waar het in 2024 ondanks inspanningen van betrokkenen niet altijd goed ging tussen burens of zich andere vormen van overlast voordeden, stonden we samen met andere huurders en partners paraat. Zo waren er 217 overlastmeldingen, waarvan 150 C-meldingen. Dit betreft ernstige overlastmeldingen, zoals woonfraude en drugs, waarbij in sommige gevallen ook politie-inzet of uitzetting noodzakelijk was. Ten opzichte van 2023 zagen we een opvallende toename van agressie en bedreigingen, evenals een stijging in het aantal meldingen van woningvervuiling. Ook het aantal meldingen van woonfraude door onderverhuur nam toe.

Figuur 13 Overlastmeldingen



In 2024 besloten we om aan te sluiten bij de Aedes-standaard voor de categorieën overlastmeldingen. Dit maakt het in de toekomst gemakkelijker om feiten en cijfers over overlast met andere corporaties en delen van het land te vergelijken.

In sommige gevallen van overlast kon buurtbemiddeling een oplossing bieden, vooral bij geluidsoverlast en gedragsproblemen tussen burens. Voor ernstiger zaken, zoals overlast door middelengebruik en mensen met agressief, bedreigend of verward gedrag, was soms de inzet van politie, gemeenten en andere instanties noodzakelijk.

We merken dat de trend van de afgelopen jaren -namelijk een toename van mensen die overlast veroorzaken door onbegrepen of verward gedrag- blijft toenemen, ondanks de inspanningen van onze netwerkpartners en onszelf. Deze toename van kwetsbare huurders die overlast veroorzaken, heeft invloed op de leefbaarheid in buurten en wijken.

Daarnaast zien we een groeiende vraag naar het plaatsen van camera's bij onze complexen. Daarom hebben we beleid ontwikkeld om deze verzoeken goed te kunnen beoordelen en de uitlegbaarheid te vergroten.

Ook hebben we een geluidsmeter aangeschaft, aangezien geluidsoverlast elk jaar in de top drie van meest voorkomende overlastsoorten staat. Met deze speciale apparatuur kunnen we de ernst van de overlast nauwkeurig in kaart brengen, waardoor we doelgerichter kunnen optreden. Sinds de aanschaf van de apparatuur in maart is de geluidskoffer zeven keer ingezet.

Waar we vorig jaar extra aandacht hebben gevraagd voor drugs en ondermijning, hebben we dit jaar ingezet op problematiek van woningvervuiling en hoarding.

Woningvervuiling en hoarding

We komen steeds vaker vervuilde woningen tegen. We zien hierin een toename van 58% ten opzichte van vorig jaar (van 17 in 2023 naar 27 in 2024). In sommige gevallen is er sprake van hoarding (verzamelstoornis). Een vervuilde woning staat nooit op zichzelf; er schuilt altijd (soms ernstige) problematiek achter. Het is daarom belangrijk om niet alleen de vervuilde woning aan te pakken, maar ook de problemen van de betreffende huurder. Gezien de complexiteit van dit probleem namen Gemeente Doetinchem, Buurtplein en Sité het initiatief voor een universele aanpak en de oprichting van een [Meldpunt Woningvervuiling en Hoarding](#), dat in maart werd geopend en officieel onder Buurtplein valt. Hierbij wordt ook nauw samengewerkt met diverse partners zoals zorgaanbieders, Bureau voor Financiële Ondersteuning (BvFO), BUHA en schoonmaakbedrijven. Zo kan er effectiever hulp en ondersteuning geboden worden aan diegene die dit nodig heeft.

Woonfraude

Net al vorig jaar zien we een gestage toename van het aantal gevallen van woonfraude. Onder woonfraude verstaan we niet alleen onderverhuur of doorverhuur, maar ook het gebruik van onze woningen voor doeleinden waarvoor ze niet bedoeld zijn, zoals illegale (drugs)handel.

4. Een klimaatpositieve toekomst



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

Samen op weg naar een klimaatpositieve toekomst

In 2024 hebben we voortgebouwd aan het thema duurzaamheid via het programma “*Samen op weg naar een Klimaatpositieve Toekomst*”. Dit programma loopt van 2022 tot 2027 en heeft als doel om duurzaamheid te integreren in alle werkzaamheden van Sité om dichterbij onze lange termijn-doelen (energieneutraal, circulair en klimaatbestendig) te komen. In 2024 hebben we veel ingezette activiteiten en projecten vanuit 2023 voortgezet en verbeterd en hebben we een aantal nieuwe activiteiten gestart.

Voor de nieuwbouw hebben we in ieder project aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen zoals meer groen en is er een nieuw circulair project toegevoegd. Dit is Heideslag in Wehl, waar de woningen op basis van houtskeletbouw worden gerealiseerd.

Ook bij iedere renovatie is aandacht voor klimaatadaptatie. Zoals bij de [Van Entstraat/Remmelinkstraat](#) waar huurders konden kiezen voor gratis vergroenende maatregelen zoals een regenton, heg of groen achterpad. Dit project is ook de eerste renovatie waarbij we de woningen helemaal aardgasvrij hebben gemaakt met warmtepompen op het dak. Om nog meer aandacht voor duurzaamheid te kunnen hebben bij renovatie, hebben we samen met collega corporatie Wonion de MEER subsidie (Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen-subsidie) aangevraagd en toegekend gekregen waarbij in totaal maximaal € 15 mln. beschikbaar is om CO₂ besparing bij renovaties te realiseren.

Ook bij het dagelijks onderhoud zetten we stappen om te verduurzamen. Samen met Wonion en onze onderhoudspartners zijn we gestart met de uitvoering van een pilot om tweedehands refurbished materialen, met name sanitair, in te zetten. Daarnaast hebben we de vervangingstermijnen van keukens en badkamers verhoogd, waardoor goede keukens en badkamers minder snel vervangen worden.

Verder is de aandacht voor het thema hittestress doorgezet, waarbij bij een aantal complexen hitte werende maatregelen uitgevoerd zijn. Deze worden in 2025 geëvalueerd.

Natuurlijk was er ook dit jaar weer aandacht voor groen in samenwerking met de gemeente. Zo hebben we met gemeente Doetinchem een regentonactie en een aantal “tegel eruit, plant erin” acties georganiseerd om groen te stimuleren.

Tot slot stond ook binnen onze eigen organisatie duurzaamheid weer op de agenda, waarbij de jaarlijkse december cadeauruifafel is georganiseerd. Onder de noemer [#pakjesavondwasnognooitzocirculair!](#) konden medewerkers via de Sinterklaascadeautafel pakjes ruilen. In de voorbereiding van de herinrichting van het kantoorpand heeft circulariteit een ook belangrijke plek gekregen, doordat er mede gekozen is voor een organisatie die alleen maar gebruikmaakt van tweedehands en refurbished producten.

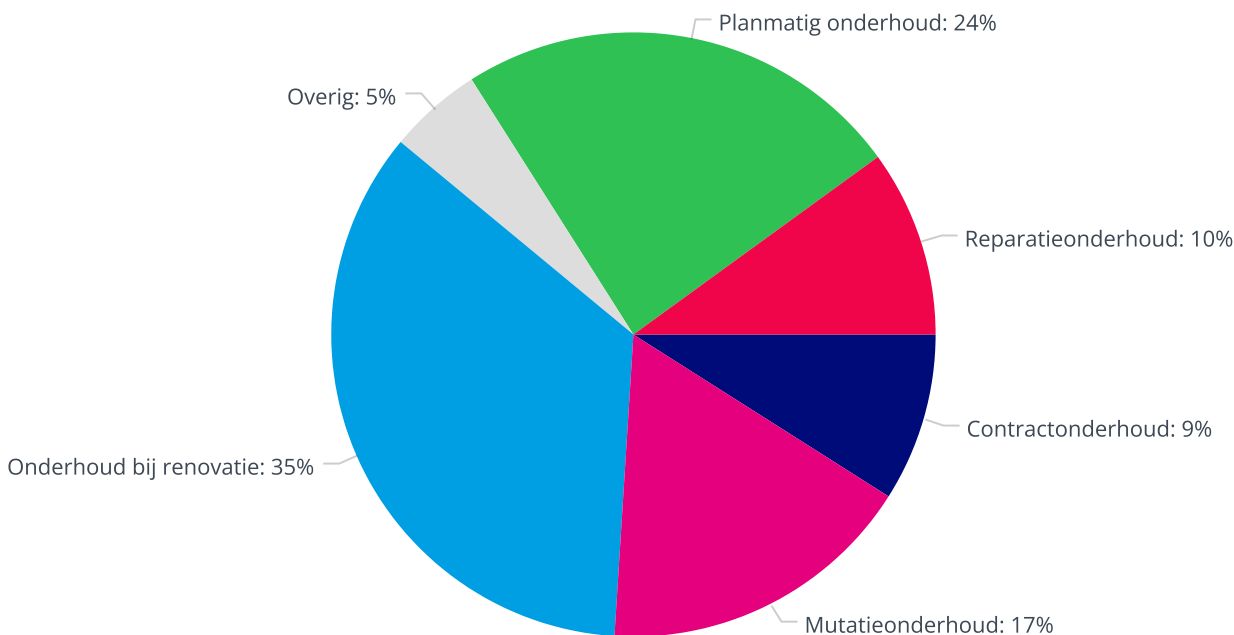
Behoud kwaliteit van ons vastgoed

Zeker gelet op de aanhoudende vraag naar onze woningen is het zaak dat we onze woningen toekomstproof houden. In veel gevallen volstaat planmatig onderhoud, reparatieonderhoud of mutatieonderhoud om de kwaliteit van de woningen in stand te houden. In 2024 besteedden we daaraan in totaal -afgerond- € 15.700.000, wat neerkomt op zo'n 27% van onze huurinkomsten.

In 2024 besteedden we de nodige aandacht aan afspraken en maatregelen die we kunnen nemen om het wonen aangenamer te maken. We zien dat het overal in ons werkgebied warmer en droger wordt in de zomer en er vallen vaker heftige regenbuien. We kregen te maken met serieuze wateroverlast na stevige regenbuien. Samen met de Gemeente Doetinchem onderzochten we de meest kwetsbare gebieden zodat we daar (preventieve) maatregelen kunnen nemen, mocht dit nodig zijn. Tegelijkertijd nemen we maatregelen in de woningen tijdens onze onderhoudswerkzaamheden. Denk hierbij aan vergroening en ontstening in tuinen en woonomgeving.

Onze (dagelijkse) onderhoudskosten waren afgelopen jaar gemiddeld hoger dan in 2023. Dat wordt deels verklaard doordat er meer uitgevoerd wordt bij een reparatie of mutatie. Dat laatste was in 2024 een belangrijk onderwerp van gesprek met onze onderhoudspartners. We besloten eind 2024 een groter deel van het onderhoudswerk voor vaste prijzen uit te laten voeren. Hiermee hebben we meer grip op de kostenontwikkeling en krijgen onze partners meer invloed op de uit te voeren maatregelen passend bij de onderhoudsvraag.

Figuur 14 Onderhoudscategorieën in % van het totaal aan onderhoudsuitgaven



Figuur 15 Aantal reparaties & gemiddelde kosten per reparatie

AANTAL REPARATIES

GEMIDDELDE KOSTEN PER REPARATIE

8.368



€ 294



Figuur 16 Mutatieonderhoud in aantallen & gemiddelde kosten

AANTAL MUTATIEWONINGEN

GEMIDDELDE KOSTEN PER MUTATIEWONING

547



€ 3.453



Een belangrijke conclusie uit de Aedes Benchmark 2024 (over 2023) (Figuur 17) was dat onze kosten voor het in standhouden van onderhoudslasten lager waren dan het jaar ervoor. We zetten daarmee een mooie stap in het beheersbaar maken en houden van de onderhoudslasten. De technische staat van de woningen was vergelijkbaar met voorgaande jaren en de ervaren woningkwaliteit bleef stabiel.

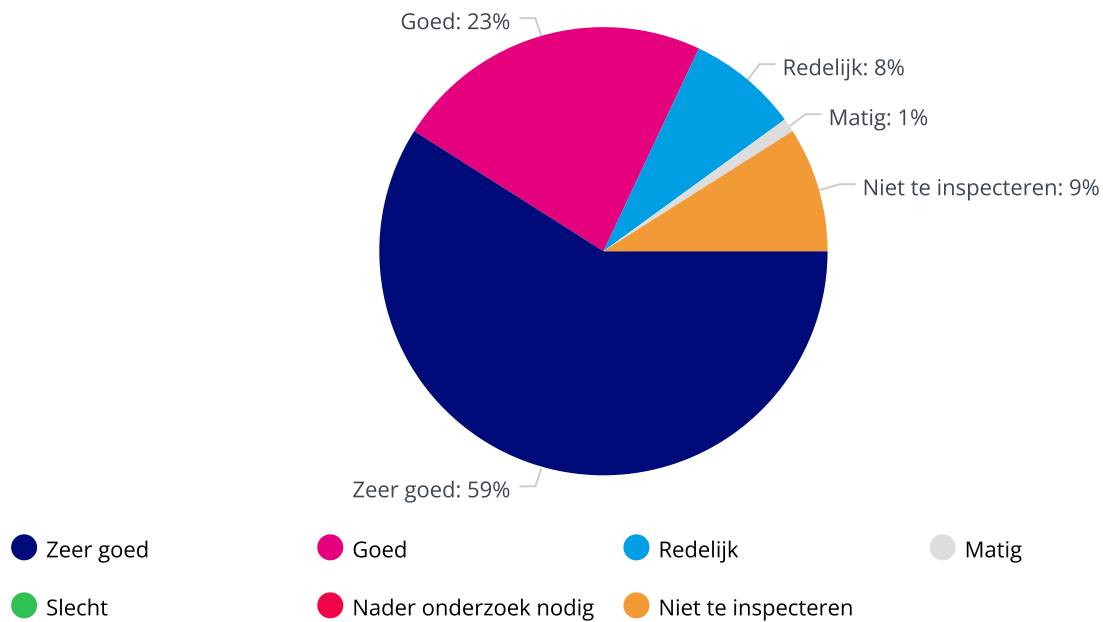
Figuur 17 Aedes Benchmark: onderhoud & verbetering

	2024	2023
Totaalscore	B	C
Geharmoniseerde instandhoudingskosten	€ 3.453	€ 3.946
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde	€ 3.763	€ 4.021
Instandhoudingskosten referentiewaarde (vijfjarig gemiddelde)	€ 3.781	€ 3.481
Instandhoudingskostenindex (vijfjarig gemiddelde)	100	116
Technische woningkwaliteit (EP2) (kWh/m ²)	179,7	188,7
Technische woningkwaliteit referentiewaarde (kWh/m ²)	176,6	186,1
Technische woningkwaliteitsindex	102	101
Ervaren woningkwaliteit	6,6	6,6
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,8	6,9
Ervaren woningkwaliteitsindex	97	96

In 2024 ronden we de laatste inspecties af ten behoeve van de conditiescores. Ons totale woningbezit is daarmee in kaart gebracht met deze score. Vanaf 2027 starten we met de volgende ronde herinspecties. We gaan vanaf dan ieder jaar eenderde van ons bezit inspecteren. Daarmee blijven we actueel zicht houden op de conditie van onze

woningvoorraad. Dat betekent ook dat de gemiddelde score van ons bezit de komende twee jaar niet verandert.

Figuur 18 Conditie score woningbezit in % van het totaal aantal woningen



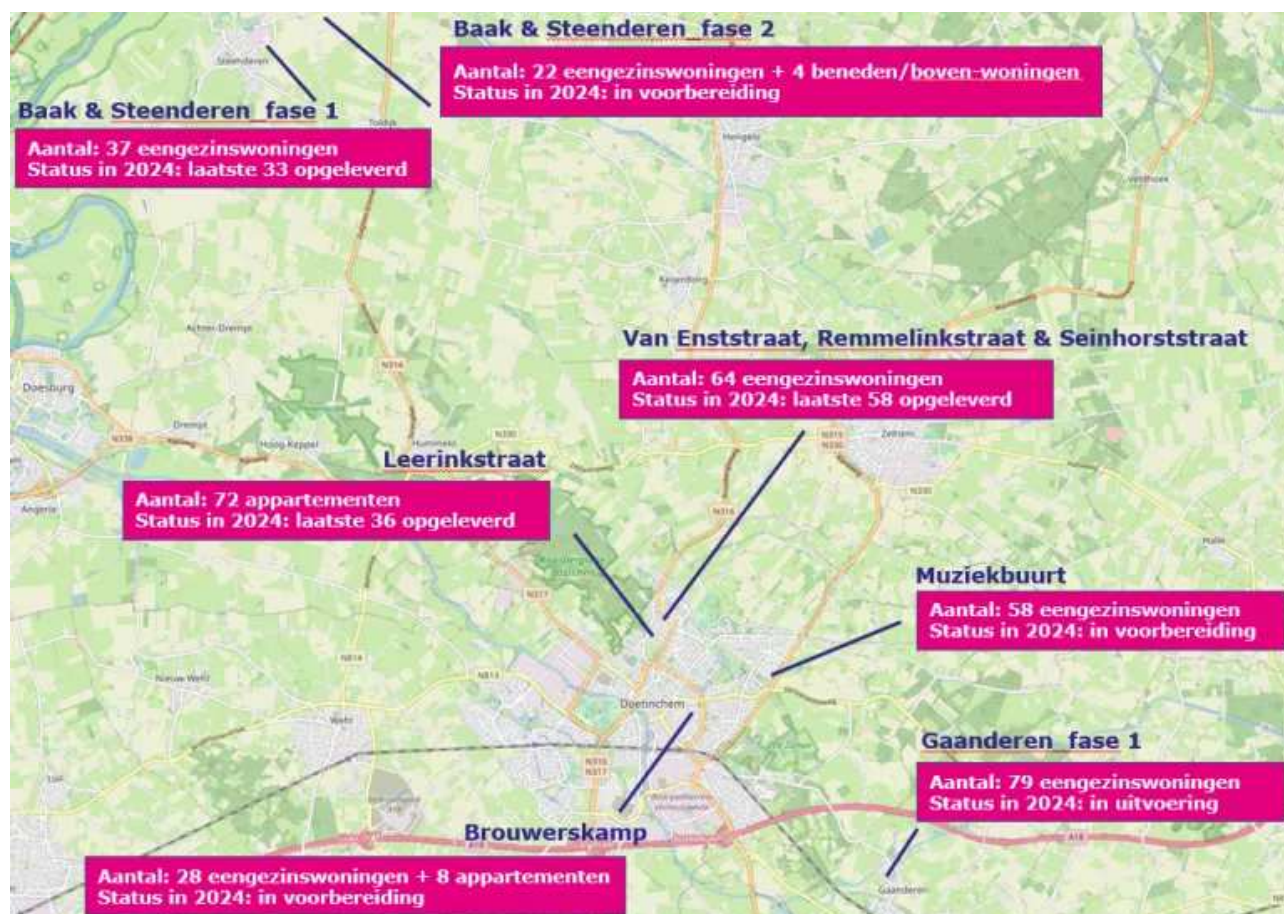
Verbetering van ons vastgoed

Om onze woningvoorraad toekomstbestendig te houden volstaat bij een deel ervan dat we adequaat onderhoud plegen, zoals hierboven aangegeven. Bij een ander deel van onze woningen is daarvoor meer nodig en kiezen we voor groot onderhoud of renovatie. Toekomstbestendig maken betekent inmiddels dat dit standaard gepaard gaat met verduurzamingsmaatregelen.

In totaal besteedden we -afgerond- € 17.430.000 -zo'n 30% van onze totale huurinkomsten- aan het verbeteren van onze bestaande woningen. In Bronckhorst en Doetinchem verduurzaamden we tientallen woningen middels (een combinatie) van renovatie en groot onderhoud.

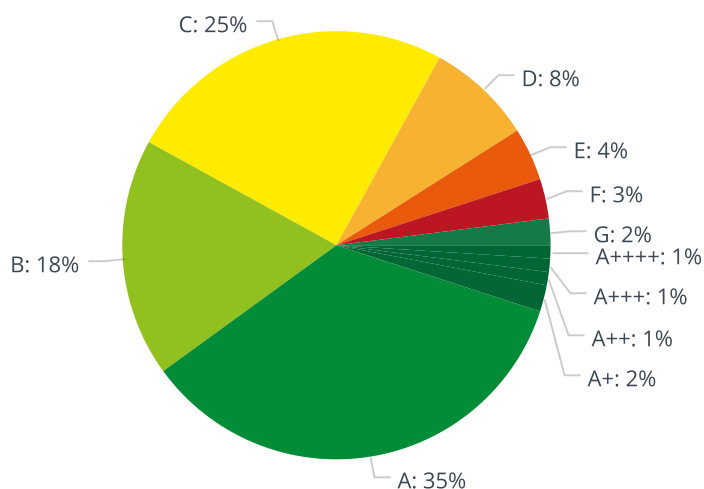
De renovatie van de woningen in [Baak](#) is in zoverre bijzonder dat we vanwege de gespreide ligging een groot onderhouds- en renovatieplan per woning opstelden.

Figuur 19 Verbeteringsprojecten



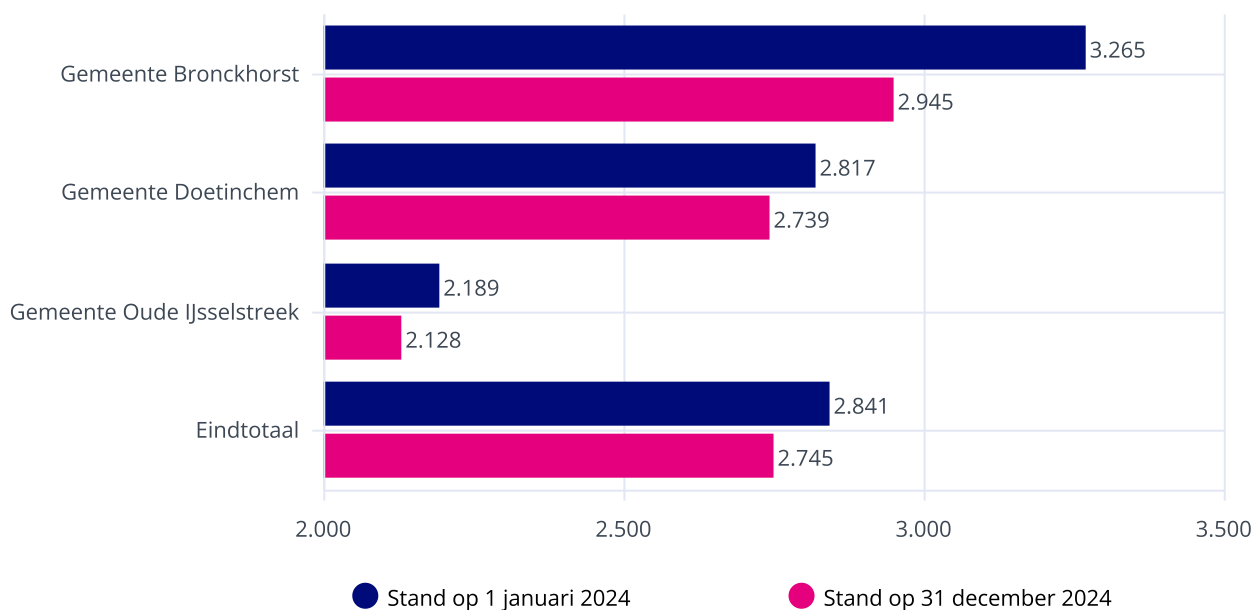
Ons streven is om jaarlijks 200 à 250 van onze bestaande woningen door groot onderhoud of renovatie te verduurzamen en te combineren met andere maatregelen die de kwaliteit verbeteren. In 2024 is voor 127 woningen het project volledig afgerond. Daarnaast werkten we aan een zorgvuldig en uitgebreid selectietraject om met een aantal vastgoedpartners toe te werken naar een duurzame samenwerking op het gebied van renovatie en verduurzaming. Deze selectieprocedure loopt momenteel en hopen we begin 2025 af te ronden. Met deze duurzame samenwerking gaan we de komende jaren snelheid en efficiëntie brengen in onze vastgoedprojecten.

Figuur 20 Energielabels in % van het totale woningbezit



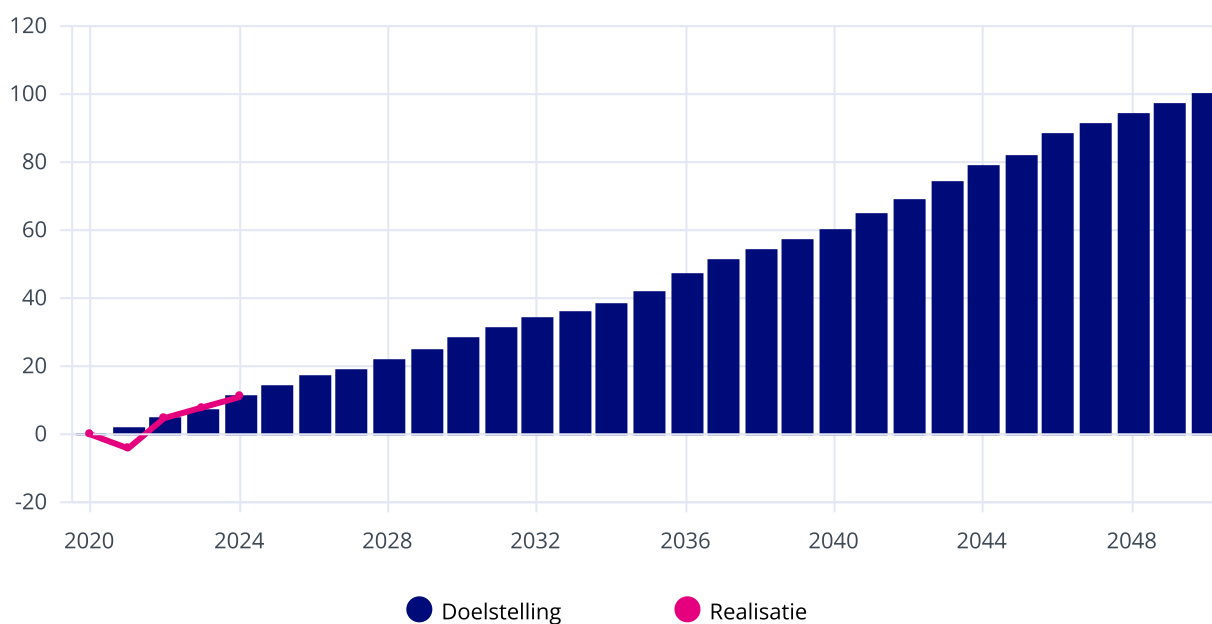
In 2024 had ons woningbezit gemiddeld energielabel B en heeft slechts 9% nog een label van E of lager. De Nationale Prestatieafspraken voorzien erin dat woningcorporaties in 2028 geen woningen meer bezitten met een E-, F- of G-label. We hebben onze vastgoedprojecten hierop gepland en aangepast, zodat we dit gaan redden.

Figuur 21 Gemiddelde CO₂-uitstoot in kg/m² gebruiksoppervlakte



De daling van de CO₂-uitstoot droeg er aan bij dat we qua doelstelling op koers liggen.

Figuur 22 CO₂-reductie t.o.v. doelstelling



Door onze verduurzamingsmaatregelen bleven we ten opzichte van de sector op een voldoende niveau en behaalden we op diverse onderdelen betere scores.

Figuur 23 Aedes Benchmark: duurzaamheid

	2024		2023	
Totaalscore	B		B	
Energie labelwaarde (EP2) (kWh/m ²)	179,7	B	188,7	B
CO ₂ -uitstoot werkelijk gasverbruik per m ² (kg/m ²)	17,8	C	19,2	B
Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling standaard) (kWh/m ²)	38,5	B	41,5	B

5. Onze partners



Samenwerken zien we als belangrijke voorwaarde om aan onze opgaven te kunnen voldoen en onze huurders een fijn thuis te bieden. Dat doen we zowel intern als met onze huurders en partners. Lokaal, regionaal en landelijk. Dit is belegd in onze meerjarenkoers 2022 - 2026: "Samen in beweging met hart voor een thuis in de Achterhoek" en vertalen we in ons dagelijkse werk. Het aangaan of versterken van vitale coalities met huurders of professionele partners is in deze het sleutelwoord. Daartoe is het belangrijk dat we beschikken over een actueel beeld van ons partnerschap. De daaruit voortkomende vervolgacties resulteerden op een aantal cruciale onderdelen in ons werk in nog sterkere vitale coalities.

Op lokaal niveau versterkten we in 2024 onze vitale coalities ook weer. Deze vitale coalities bestaan uit gemeenten en maatschappelijke organisaties, steeds weer in een ander samenwerkingsverband. Vanuit deze vitale coalities houden we het belang van onze huurders altijd in het vizier, of het nu gaat om betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid of andere belangrijke thema's om onze huurders een fijn thuis te bieden. Al met al kunnen we concluderen dat het samenwerken met huurders en partners in onze genen zit en dat we hieraan blijven bouwen. Dit vormt de basis waarop we komende jaren onze vitale coalities verder versterken. Dit jaarverslag bevat diverse illustrerende voorbeelden.

Onze huurders

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

In 2024 zijn er diverse ontmoetingen geweest met onze huurders. Ontmoetingen die zowel onze huurders als ons als organisatie wat heeft gebracht. We merken dat het creëren van deze ontmoetingen en daarmee huurdersparticipatie een vanzelfsprekendheid is geworden. Voordat we in de actiemodus stappen, gaan we eerst ophalen wat er leeft dan wel informeren wat de bedoeling is. Enkele voorbeelden hiervan zijn de Lentemarkt in Oosseld, bewonersavonden in Gaanderen en het uitdelen van douchetimers in Overstegen. Het mooie hiervan is dat we hiermee ook onze medewerkers in verbinding brengen met onze huurders, ook als dit medewerkers zijn die minder vaak of zelfs geen contact hebben met de huurders.

Om alles wat we doen in relatie tot onze (toekomstige) huurders te borgen, is in 2024 een Klantbeleid opgesteld. In 2025 gaan we dit Klantbeleid implementeren om ervoor te zorgen dat we bewuste keuzes maken in hoe we met onze huurders omgaan, daar waar er meerdere keuzemogelijkheden zijn.

Bewonersvereniging Siverder

Huurdersvereniging Siverder zet zich al jarenlang in voor de belangen van onze huurders. In de afgelopen jaren is ze uitgegroeid tot een sterke huurdersorganisatie, waarbij wij haar zowel financieel als praktisch hebben ondersteund. Sité waardeert de constructief kritische benadering waarmee Siverder haar wettelijke verantwoordelijkheid als huurdersorganisatie invult. Een goed voorbeeld hiervan is dat ze begin 2024 de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid als speerpunten heeft aangewezen. Sité en Siverder gaven hier invulling aan door het gesprek te voeren over de evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem en het twee huren-beleid.

In 2024 nam Siverder het initiatief tot een enquête voor het meten van de tevredenheid van huurders over reparatieonderhoud. De conclusies van deze door Sité gefaciliteerde, maar verder onafhankelijk door Siverder uitgevoerde enquête, zijn nog niet met ons gedeeld en worden in 2025 met Sité besproken.

In het voorjaar van 2024 heeft er een bestuurswissel plaatsgevonden. De voorzitter van de huurdersvereniging heeft Siverder na jarenlange samenwerking verlaten. Na diverse wisselingen binnen het bestuur is het bestuur weer op volle sterkte.

Voor het jaarlijkse proces van prestatieafspraken met de Gemeenten Doetinchem en Bronckhorst heeft Siverder actief en kritisch meegedacht over de te maken afspraken. Dit proces is naar volle tevredenheid van alle partijen verlopen. Daarnaast zijn we in overleg gegaan ter voorbereiding op de nieuwe meerjarige prestatieafspraken vanaf 2026.

Naast de reguliere overlegvergaderingen met Sité is Siverder ook betrokken geweest bij andere (bewoners)bijeenkomsten, zoals de oplevering van het nieuwbouwproject Keppeloord en het renovatieproject Muziekbuilt. Daarnaast heeft ze twee keer informeel overleg gehad met het Managementteam en heeft ze tijdens het jaarlijkse overleg met de RvC gesproken.

Siverder is een belangrijke sparringpartner van Sité. Daarom hebben we in 2024 meerdere adviesaanvragen aan hen voorgelegd zoals de jaarlijkse huurverhoging, de voorgestelde wijzigingen in het woonruimteverdeelsysteem en het betaalbaarheidsbeleid inclusief huurbeleid. Er is positief advies gegeven over de evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem. Het negatieve advies vanuit Siverder over de huurverhoging 2024 is echter niet opgevolgd en we hebben ons besluit beargumenteerd. Siverder nam het betaalbaarheidsbeleid voor kennisgeving aan. Daarnaast hebben we diverse onderwerpen besproken, zoals het woonwagengebeleid, cameratoezicht, het thema hoarding en het programma voor een klimaatpositieve toekomst.

Een mooie ontwikkeling in 2024 was de actualisatie en vaststelling van de statuten en reglementen van Siverder, die plaatsvond tijdens twee Algemene Ledenvergaderingen in november. Sité heeft dit proces gefaciliteerd zonder dat de onafhankelijkheid van Siverder in het gedrang kwam. Deze documenten zijn nu weer up-to-date en bieden duidelijkheid over de rollen en verantwoordelijkheden van bestuursleden. Zo is bijvoorbeeld beter inzichtelijk op welke onderwerpen Siverder adviesrecht heeft.

Gedurende het hele jaar hebben we Siverder betrokken bij de voortgang van onze vastgoedontwikkelingsprojecten en de realisatie van onze verduurzamingsambities.

Onze dienstverlening

Ons uitgangspunt voor dienstverlening is dat huurders die dat willen, zich zoveel mogelijk zelf digitaal kunnen redden. Tegelijkertijd staan we klaar voor huurders die op welke manier dan ook onze hulp nodig hebben. Met verbeteringen in de digitale dienstverlening en de optimalisatie van interne processen zetten we verdere stappen in de goede richting. Zo hebben we de "Mijn Sité"-omgeving doorontwikkeld, waardoor huurders voortaan de beantwoording van hun vragen kunnen volgen. We hebben een nieuwe Kennisbank in gebruik genomen om onze huurders nog beter en op een uniforme manier te woord te kunnen staan. Daarnaast is er een nieuwe website gelanceerd en zijn er mooie dashboards in gebruik genomen, wat onze sturing verbeterde en daarmee ook ten goede kwam aan onze dienstverlening.

Binnen onze dienstverlening is het niet alleen belangrijk dat we onze huurders faciliteren, maar ook dat we onze website en sociale media optimaal inzetten om te informeren over onze keuzes en activiteiten en om tips te geven. We zijn dan ook blij dat de stijging van het aantal volgers van onze Facebook-pagina en LinkedIn zich heeft voortgezet.

Figuur 24 Aantal volgers op social media in 2024



Ons huurdersblad Accent wordt veel gelezen, veel huurders geven de voorkeur aan een papieren versie. De vernieuwde opzet van Accent, die beter aansluit op de belevingswereld van onze huurders en onze eigen meerjarenkoers, blijft daarom zowel digitaal als op papier beschikbaar.

Huurderswaardering

Ons werk is erop gericht dat onze huurders tevreden zijn over de kwaliteit van hun woning en onze dienstverlening. Ook in 2024 hebben we dit getoetst via enquêtes en persoonlijke gesprekken. Zowel de onderdelen in de Aedes Benchmark (Figuur 25) als onze projectevaluaties toonden mooie scores.

Figuur 25 Aedes Benchmark: huurdersoordeel

	2024		2023	
Totaalscore	B		B	
Nieuwe huurders	7,7	B	7,4	C
Huurders met reparatieverzoek	7,9	B	7,8	B
Vertrokken huurders	7,3	C	6,9	C

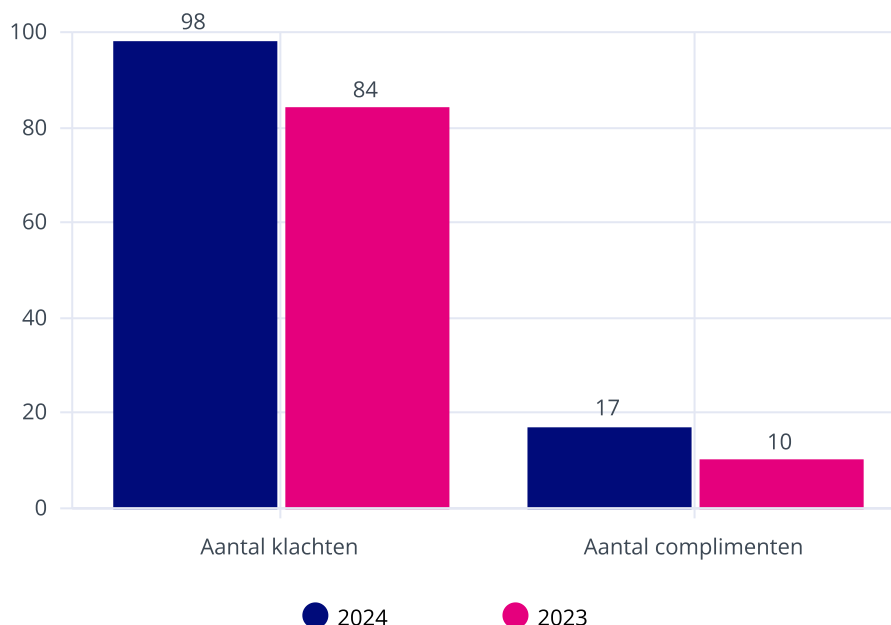
Complimenten & Klachten

Het aantal ontvangen complimenten steeg met 70% (van 10 naar 17) ten opzichte van 2023. We waarderen het dat onze huurders ook de moeite nemen ons te laten weten dat zij tevreden zijn.

Het aantal klachten steeg met 16,67% ten opzichte van 2023 (van 84 naar 98). Dit is deels toe te schrijven aan het verbeterde klachtenproces en -registratie, hetgeen resulteerde in een toename van het aantal geregistreerde klachten. Daarnaast dienen huurders regelmatig een klachtenformulier in, terwijl er nog een reparatieverzoek loopt.

Het grootste deel van de klachten ging over reparatieverzoeken die niet tijdig of niet naar tevredenheid van de huurder waren afgehandeld door onze onderhoudspartners. Communicatie was hier de belangrijkste oorzaak. Dit blijft daarom een belangrijk gespreksonderwerp met onze onderhoudspartners.

Figuur 26 Klachten & complimenten



Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland

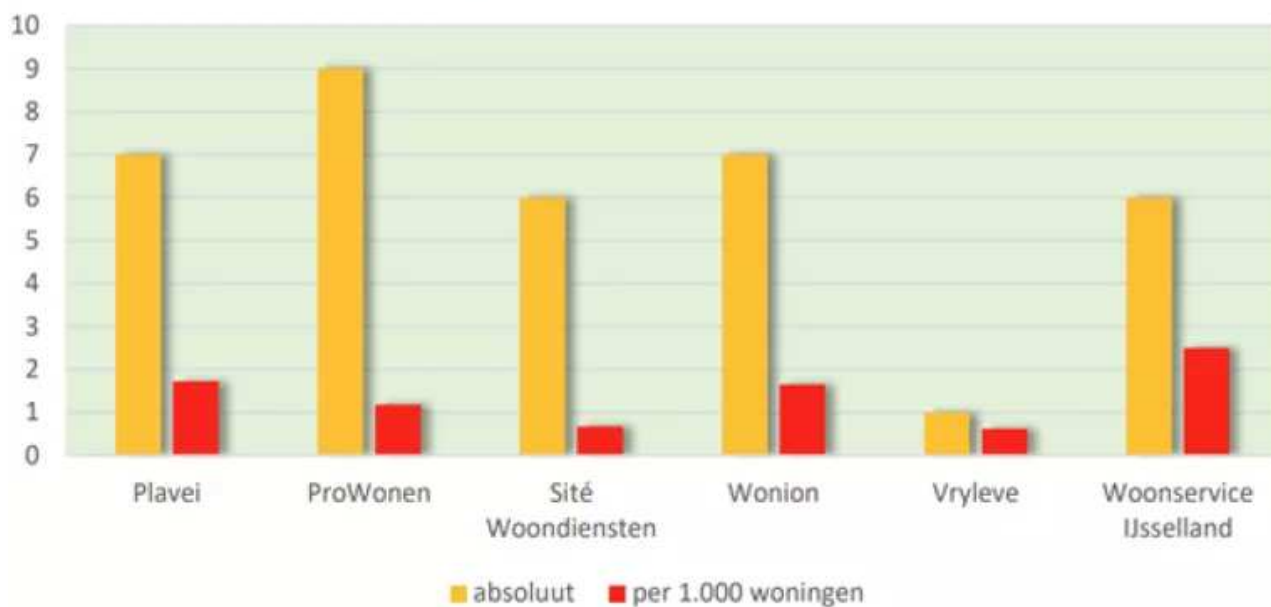
In 2024 zijn vijf klachten ingediend bij de Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland (t.o.v. zes in 2023). In haar jaarverslag 2023 gaf De Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland aan dat het totaal aantal ingediende klachten licht was toegenomen. De door de Commissie behandelde klachten gingen voornamelijk over de manier waarop door de corporaties 'woongenot' wordt geleverd en hoe dat soms door huurders wordt betwist. Medio 2025 verwachten we het jaarverslag over 2024 van de Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland.

Figuur 27 Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland



Het aantal klachten dat de Regionale Geschillencommissie in 2023 over Sité ontving is zowel absoluut als relatief lager dan de andere aangesloten corporaties. Dat bevestigt het beeld dat onze klachtenprocedure op orde is

aantal geschillen absoluut en relatief



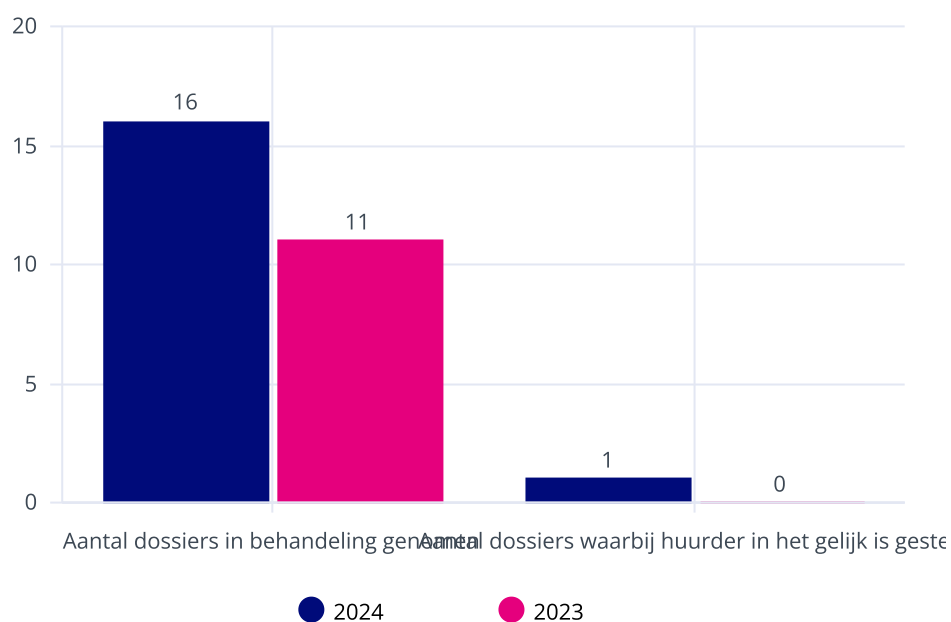
Ten aanzien van de klachten over 2024 gold:

- Twee klachten waren al in 2023 ingediend.
 - Een klacht konden we naar tevredenheid van de huurder oplossen voordat het tot een zitting kwam.
 - De andere klacht is ter zitting door de huurder ingetrokken, in afwachting van de lopende uitzettingsprocedure van de overlast gevende huurder.
- In 2024 ontving de Regionale Geschillencommissie vijf nieuwe klachten:
 - Twee klachten konden we naar tevredenheid van de huurder oplossen voordat het tot een zitting kwam;
 - Twee klachten leidden tot een zitting. In beide gevallen werd de huurder in het gelijk gesteld en nam Sité het advies van de Regionale Geschillencommissie over;
 - De Regionale Geschillencommissie verklaarde één klacht ongegrond omdat deze een bezwaar tegen de huurverhoging betrof. De Regionale Geschillencommissie behandelt geen klachten over huurprijzen. De huurder is daarom doorverwezen naar de Huurcommissie.

Huurcommissie

Het aantal dossiers dat de Huurcommissie in behandeling nam steeg van 11 naar 16. Deze stijging werd grotendeels veroorzaakt door zes ingediende bezwaren tegen de huurverhoging.

Figuur 28 Huurcommissie



Hierbij gold:

- Twee dossiers waren al in 2023 geopend en zijn in 2024 afgerond. In beiden volgde Sité de uitspraak van de Huurcommissie op: een tijdelijke verlaging van de huurprijs wegens onderhoudsgebreken.
- In 2024 opende de Huurcommissie zestien nieuwe dossiers, waarvan:
 - Eind 2024 tien zaken waren afgerond en de behandeling van zes dossiers in 2025 wordt vervolgd;
 - Zes zaken een bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging betroffen. In al deze zaken heeft de Huurcommissie geoordeeld dat de huurverhoging redelijk was.
 - Twee van deze huurders hebben verzet aangetekend tegen de uitspraak van de Huurcommissie. In één zaak is het verzet ongegrond verklaard door de Huurcommissie, de andere zaak loopt nog
 - De Huurcommissie bij één dossier Sité in het gelijk stelde en het verzoek tot huurverlaging als niet redelijk achtte;
 - Sité het in twee zaken over de servicekosten niet eens was met de uitspraak van de Huurcommissie en de zaak aan de deurwaarder heeft overgedragen. Beide zaken lopen nog;
 - Sité het in één zaak niet eens was met de uitspraak van de Huurcommissie en naar de rechter is gestapt. De uitspraak van de rechter viel gunstiger uit voor Sité (tijdelijke huurverlaging van 10% i.p.v. 40%);
 - De huurder bij één dossier de zaak heeft ingetrokken.

Vitale coalities

Onze droom is dat ieder mens een fijn leven heeft. Een belangrijk onderdeel daarvan is een thuis. En een thuis is zoveel meer dan alleen stenen.

Wij gaan voor buurten waar het prettig en veilig wonen is. Samen werken we aan een fijn thuis in de Achterhoek en dat betekent voor ons dat we dichtbij mensen staan. We zetten in op de verandering die nodig is met hart voor onze (toekomstige) huurders. Vanuit deze droom werken we nauw samen met onze partners in vitale coalities om het verschil te kunnen maken voor onze huurders.

Vanuit het besef dat de verschillende levensdomeinen (wonen, werk, onderwijs, gezondheid en veiligheid) van onze huurders elkaar raken en elkaar beïnvloeden, bouwen we in de breedte aan vitale coalities die dit mogelijk maken. In 2024 zijn we cruciale nieuwe vitale coalities aangegaan en hebben we huidige vitale coalities versterkt.

Nieuwe vitale coalities

We hebben in 2024 nieuwe vitale coalities gesloten in de breedte van ons werkveld, te weten:

- We hebben contacten met Woonzorg Nederland gelegd om samen te werken aan de grote nieuwbouwopgave in Doetinchem;
- We ontwikkelden, samen met collega corporatie Wonion en Takkenkamp Vastgoed Verduurzamers en De Variabele, een opschaalbaar programma voor de verduurzaming van 1.600 huizen in de Achterhoek. We kregen daarvoor de MEER subsidie. Met deze bijdrage – en de vele euro's die we zelf investeren – zorgen we dat we de energielabels van vele woningen de komende vier jaar kunnen verbeteren;
- We bouwden verder aan ketensamenwerking binnen Resultaat Gericht Samenwerken, waarbij we in 2024 de aanzet hebben gedaan voor een partnerselectie ten behoeve van renovatieprojecten;
- We zijn gestart met een onderzoek naar de haalbaarheid van een warmtenet voor delen van Doetinchem en Gaanderen, in samenwerking met de Gemeenten Doetinchem en Oude IJsselstreek, Wonion en het Gelders Warmte Infra Bedrijf;

- We zijn – namens alle Achterhoekse corporaties – aangesloten bij het Netwerk ouderen en Veerkracht Achterhoek. Dit is een samenwerkingsverband tussen diverse Achterhoekse ouderenzorgorganisaties, waar de gezamenlijke campagne “[Praat vandaag over Morgen](#)” onze dienstverlening rondom Comfortabel Thuis versterkt;
- We hebben een structurele samenwerking geborgd met Gemeente Doetinchem, Nidos, JoYn en Entrea Lindehout waarin we kennis en ontwikkelingen delen en ons inzetten voor de huisvesting van AMV’ers. Ook hebben we afspraken gemaakt op basis van onze gezamenlijke opgaven die geleid hebben tot kamergewijze verhuur aan deze doelgroep die wacht op gezinshereniging.

Versterken bestaande coalities

Ook versterkten we bestaande vitale coalities:

- We verlengden onze samenwerking over [Samen Biobased Bouwen](#), zodat we – samen met andere Achterhoekse corporaties en partners – bijdragen aan het op gang brengen van een keten van het toepassen van biobased bouwmaterialen, om zo bij te dragen aan CO₂-reductie en de impact op het klimaat te verminderen;
- We verlengden onze samenwerkingsovereenkomst met [Stichting Present](#) voor een periode van vier jaar, voor het ondersteunen van huurders in een kwetsbare positie in zowel de Gemeente Doetinchem als Bronckhorst;
- We hebben besloten tot de aankoop van het pand aan de [Dr. Huber Noodtplaats](#) ten behoeve van de Kledingbank en het Leger des Heils;
- Het continueren van de samenwerking met de Gemeente Doetinchem rondom Buurtbemiddeling, zodat huurders die overlast ervaren en het zelf niet kunnen oplossen de hulp van Buurtbemiddeling kunnen inschakelen;
- Met diverse partners om huurachterstanden tegen te gaan en mensen aan het wonen te houden (gemeenten, Vroeg-eropaf, Stadsbank Oost Nederland, Gerechtsdeurwaarders);
- Het verder versterken van de samenwerking met de Rondkomers, een samenwerkingsverband tussen o.a. Gemeente Doetinchem, Buurtplein en Sité dat hulp en ondersteuning biedt aan mensen in Doetinchem die moeite hebben om rond te komen of die schulden hebben waar ze niet vanaf komen.

Vanuit deze vitale coalitie is in 2024 een brede bewustwordingscampagne “[Samen tegen geldzorgen](#)” opgezet om het taboe rondom betalingsproblemen te doorbreken. Ook zijn er gastlessen gegeven op het Graafschap College over het thema zelfstandig wonen en gingen we in gesprek met jongeren over omgaan met geld en gaven we budgettips.

Daarnaast is in april met meerdere samenwerkingspartijen van De Rondkomers op de markt in Doetinchem gesproken over geld aan de hand van het kaartenspel PoenPraot.

De regio en daarbuiten

Op regionaal niveau zijn we onderdeel van samenwerkingsverbanden waarbij we gezamenlijk werken aan regionale doelen. Deze doelen zijn in 2024 vastgelegd in documenten zoals de Regionale Woondeal, de Regionale Woonzorgvisie en de Regionale Huisvestingsverordening.

Vanuit diverse thematafels en werkgroepen werken we “3O breed” (overheid, ondernemers en maatschappelijke organisaties) en hebben we intensief samengewerkt aan de totstandkoming dan wel actualisatie van eerdergenoemde documenten.

Hierin hebben we een goede samenwerking met 8rhk ambassadeurs, als coördinator van regiobrede thema’s.

Daarnaast werken we binnen de Achterhoek samen met de Achterhoekse corporaties: het ACo-samenwerkingsverband. Dit zien we als een belangrijke samenwerking, omdat veel thema's waar we lokaal aan werken ook gelden voor andere dorpen, kernen en gemeenten.

In 2024 hebben we in dit verband gewerkt aan de evaluatie van het in 2023 vernieuwde woonruimteverdeelsysteem Thuis in de Achterhoek (TidA) en hebben we het dienstverleningsconcept Comfortabel Thuis verder uitgewerkt en uitgerold.

Wij hebben vanuit dit samenwerkingsverband eveneens bijgedragen aan de actualisatie van de Regionale Woondeal, evenals aan de totstandkoming van de Regionale Woonzorgvisie en de Regionale Huisvestingsverordening.

Het proces voor deze documenten loopt door in 2025.

Daarnaast hebben we een vaste overlegstructuur, waarbinnen we op verschillende niveaus kennis met elkaar uitwisselen, elkaar versterken en samenwerken aan de totstandkoming van ACo brede documenten.

De provincie Gelderland is ook een partner waar we als regio regelmatig contact mee hebben. Vanuit Sité is de strategisch adviseur Wonen afgevaardigde namens ACo die aansluit als netwerksecretaris bij de structurele overleggen met de provincie. Ook op basis van thema's gaan we vanuit ACo verband gesprekken aan met de provincie. Zo ook op 22 maart 2024, waarbij we de gedeputeerde Dirk Vreugdenhil hebben ontvangen in de Achterhoek. Thema van de middag was een thuis voor iedere oudere in de Achterhoek.

Gemeenten

We zien de gemeenten als onze belangrijkste partners vanwege de overlap in thema's waaraan we beiden werken en de onderlinge afhankelijkheid die er is.

We kijken terug op een constructieve samenwerking met de gemeenten in 2024. Deze werd in belangrijke mate bepaald door de cyclus van prestatieafspraken die we in de wettelijk vastgelegde driehoek (gemeente, woningcorporatie en huurdersvereniging Siverder) doorliepen. Naast de jaarlijkse gezamenlijke evaluatie van de prestatieafspraken monitoren we sinds 2023 gedurende het lopende jaar de voortgang van de prestatieafspraken. Zodoende kunnen we waar nodig bijsturen in de uitvoering van de prestatieafspraken.

Al een aantal jaren blijkt dat Sité de gemaakte prestatieafspraken voor de renovatieopgave onvoldoende weet uit te voeren. Dit kwam niet zozeer voort uit financiële beperkingen, maar uit capaciteitsgebrek. Door de aanscherping van de Nationale Prestatieafspraken en met name de toenemende externe druk op het uitvoeren van de daarin belegde nieuwbouwopgave, neemt de kans toe dat we in de toekomst wel door financiële beperkingen genoodzaakt zijn onze renovatieopgave af te schalen.

Verder bleek bij de evaluatie van de prestatieafspraken 2023 dat nagenoeg alle afspraken overeenkomstig waren afgerond. De afspraken waar dit -ook door capaciteitsgebrek bij Sité- niet het geval was, namen we opnieuw op in de prestatieafspraken voor 2024. Dit geldt onder meer voor afspraken over ontmoetingsruimten, het evalueren van het woonruimteverdeelsysteem en de gezamenlijke aanpak klimaatadaptatie. Het opnieuw opnemen in de prestatieafspraken had geen effect op de haalbaarheid van de overige prestatieafspraken voor 2024 die we met elkaar wilden maken.

Bij de ondertekening van de prestatieafspraken hebben we gezamenlijk geconstateerd dat zowel voor de Gemeente Doetinchem als de Gemeente Bronckhorst het proces zo efficiënt mogelijk is verlopen, met respect voor elkaars positie en verantwoordelijkheden. Mooi is dat we hierbij ook met elkaar hebben afgesproken dat we de meerjarige prestatieafspraken die voor 2026 opgesteld moeten worden, in gezamenlijkheid binnen de regio oppakken, met de mogelijkheid voor lokale inkleuring. Vanwege ons beperkte bezit in de Gemeente Oude IJsselstreek kwamen we evenals voorgaande jaren overeen geen prestatieafspraken met elkaar te maken. In plaats daarvan informeerden we de gemeente over onze plannen voor de woningen die we daar bezitten.

In 2024 hebben we voortgeborduurd op de bijzondere samenwerking met Gemeente Doetinchem en het COA voor wat betreft [Woongemeenschap de Naaberhoek](#). Dit is een mooi voorbeeld van een vitale coalitie waarin we elkaars positie, ambitie en intern besluitvormingsproces respecteerden. Ditzelfde geldt voor de samenwerkingen die we in 2024 zijn aangegaan met Gemeente Doetinchem, de stichting Steenbreek en het Waterschap voor diverse tegelwipacties én de samenwerking met de Gemeente Doetinchem en Buurtplein, als initiatiefnemers voor de Doetinchemse aanpak woningvervuiling en hoarding. Hierin werken we met 12 partijen samen!

Ook met Gemeente Bronckhorst hebben we op verschillende domeinen samengewerkt en zijn tot mooie resultaten gekomen. Zo hebben we als partner inbreng kunnen geven voor en het gesprek kunnen voeren over de in ontwikkeling zijnde lokale Woonzorgvisie en Woonvisie. Het bewonersparticipatieproces voor nieuwbouw in Hummelo heeft ook verder vorm gekregen, waarin wij als betrokkene aanwezig waren bij de Bouwdag. Om ervoor te zorgen dat de grote opgave van huisvesting van statushouders in Bronckhorst kan worden versneld, hebben we met ProWonen en Gemeente Bronckhorst een samenwerkingsovereenkomst gesloten die het mogelijk maakt om kamergewijze verhuur in te zetten voor de huisvesting van statushouders.

Vastgoedpartners

Vanwege onze forse vastgoedopgave is het wezenlijk dat we samenwerken met goede vastgoedpartners.

In z'n algemeenheid waren we tevreden over de samenwerking bij nieuwbouw- en renovatieprojecten. Het aantal klachten van huurders over met name reparatieonderhoud was aanleiding om op zowel directie- als managementniveau met onze vaste partners ervoor te zorgen dat we dit gezamenlijk weer in de gewenste richting krijgen. Dat geldt ook voor de te lange doorlooptijd van met name mutatieonderhoud waardoor we onze woningen langer dan gewenst niet konden verhuren.

Om onze integrale vastgoedopgave (van reparatieonderhoud tot nieuwbouw) sneller en efficiënter te realiseren, de kostenstijgingen daarbij zoveel als mogelijk beheersbaar te houden en de dienstverlening richting onze huurders aan onze eisen te laten voldoen, wordt ketensamenwerking met vastgoedpartners steeds belangrijker. Daarbij richten we ons op díé partijen die snappen wat Sité voor ogen heeft, daar goed mee uit de voeten kunnen en zodoende het visitekaartje van Sité zijn. We zetten daarin weer goede stappen, maar constateerden ook dat onze eigen organisatie nog iets te doen heeft in de zoektocht naar het loslaten maar toch grip houden.

Naast de realisatie van onze vastgoedopgave droegen onze vastgoedpartners ook bij aan het domein “werk” van onze huurders. Evenals voorgaande jaren verlangden we bij al onze renovatie- en groot onderhoudsprojecten van hen dat ze personen uit (potentieel) kwetsbare groepen inzetten of werkervaringsplaatsen bieden bij het vervullen van de opdracht. De vereiste die we rond SROI (Social Return of Investment) aan onze partners stellen is minimaal 5% van de totale loonsom.



6. Onze organisatie



De realisatie van onze maatschappelijke opgave is enkel mogelijk door de inzet van onze medewerkers en de huur die we ontvangen. Zowel de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers als een duurzaam verdienmodel hadden onze aandacht.

Onze medewerkers

We wensen onze huurders een fijn leven toe, maar ook onze medewerkers. In onze koers geven we het al aan, onze medewerkers maken het verschil. Aandacht, betrokkenheid en samenwerking waren dé thema's van 2024. We hebben een aantal mooie stappen gezet in 2024 om de plannen die in 2023 bedacht zijn ook vorm te geven in de praktijk.

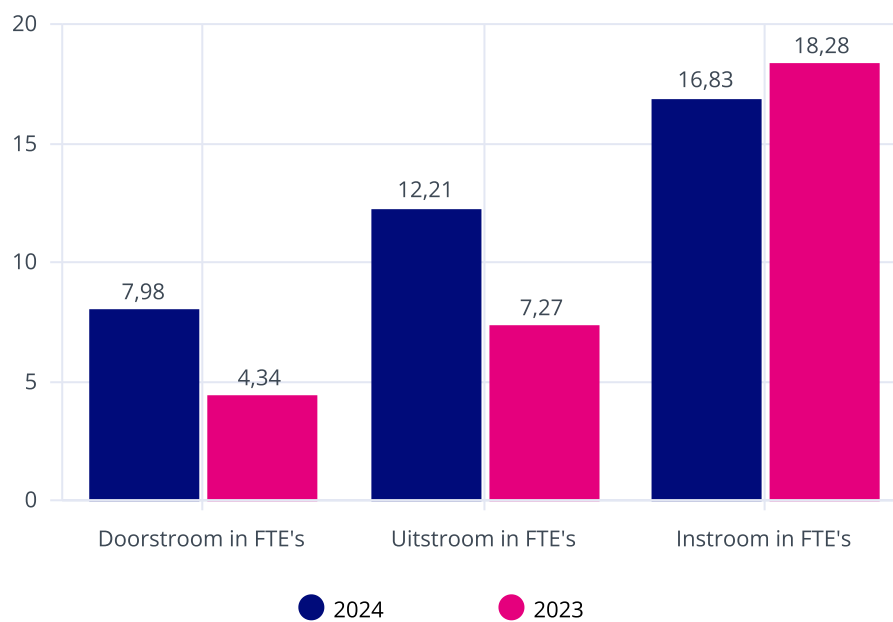
Een toekomstbestendige organisatie

Naast vitale coalities met externe partners is ook de manier waarop we als organisatie intern samenwerken van groot belang. In 2024 hebben we opnieuw gefocust op vastgoedsturing, duurzaamheid, datagedreven werken en sociale vitaliteit. Dankzij de Strategische Personeelsplanning (SPP) hebben we actief ingezet op netwerken, talentontwikkeling en schakelkunst.

Diversiteit blijft een speerpunt binnen onze organisatie en de RvC. We streven naar een inclusieve samenstelling, onder meer op het gebied van geslacht, etniciteit en leeftijdsopbouw. De inspanningen van onze ZZP-recruiter hebben geleid tot de succesvolle instroom van kwalitatief goed personeel, ondanks de krappe arbeidsmarkt. De nieuwe CAO, die begin 2024 met terugwerkende kracht vanaf 1 januari werd ingevoerd, speelde hierin een belangrijke rol. Aanpassingen in de (primaire) arbeidsvoorwaarden maakten het aantrekkelijker voor talenten uit andere sectoren om bij ons te komen werken.

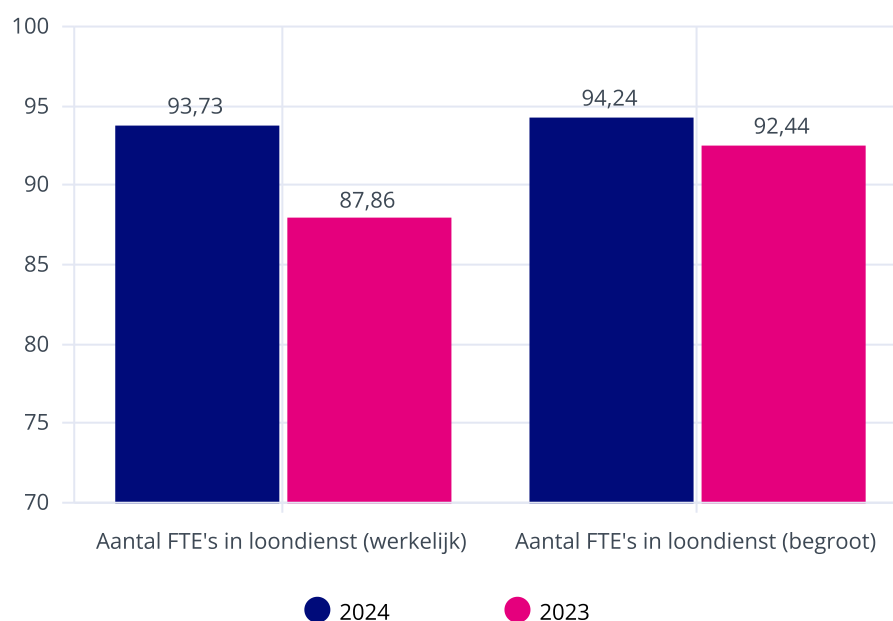
De gemiddelde leeftijd van de Sité medewerker is gedaald met de instroom van meer jonge professionals. De uitstroom is in cijfers bijna verdubbeld ten opzichte van 2023, echter waren dit voornamelijk veel collega's die met (vervroegd) pensioen gingen. Dit heeft er onder andere voor gezorgd dat de interne doorstroming op gang is gekomen. Mede door de inzet van "het goede gesprek" waarin de ontwikkeling van onze medewerkers centraal staat en het creëren van een prettig werkklimaat, hebben medewerkers hun ambities vaker besproken met hun leidinggevend en HR. Daarnaast hebben we enkele personele regelingen aangepast met extra aandacht voor onze zittende medewerkers om de uitstroom te beperken en de betrokkenheid te verhogen.

Figuur 29 Mobiliteit van onze medewerkers



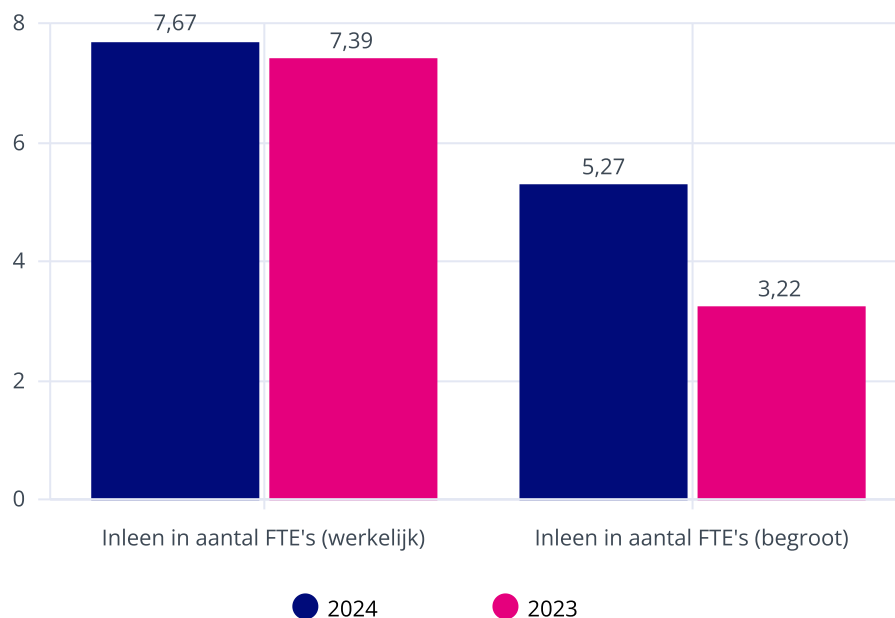
In 2024 zagen we een afname in de instroom en een toename in de uitstroom, terwijl het aantal FTE's in loondienst toch is gestegen. Dit laat zien dat we erin geslaagd zijn om posities structureel in te vullen (van inleen naar loondienst) en medewerkers langer te behouden. De begrote omvang van FTE's in loondienst was 94,24 terwijl het werkelijke aantal uitkwam op 93,73. Hoewel dit een lichte stijging betekent ten opzichte van 2023, vraagt de hogere uitstroom om continue aandacht voor behoud en doorstroom. Het totale mobiliteitscijfer (instroom + uitstroom) bedroeg 29,04 FTE, wat aantoont dat er sprake was van aanzienlijke personele beweging binnen de organisatie. Dit vroeg om extra inzet om inwerken en begeleiding van nieuwe medewerkers.

Figuur 30 Omvang van onze organisatie



Voor de vacatures die we niet opvulden, huurden we medewerkers in. Hier zagen we een lichte stijging van 7,39 FTE in 2023 naar 7,67 FTE in 2024. Dit bevestigt de noodzaak om flexibel te kunnen inspelen op personele schommelingen en tegelijkertijd te blijven werken aan een stabiele bezetting binnen de organisatie. De kosten voor inhuur waren in 2024 hoger dan begroot. Daar staat tegenover dat de loonkosten van medewerkers in loondienst lager waren dan begroot.

Figuur 31 Inleen personeel



Vitale medewerkers

Gezondheid en vitaliteit zijn belangrijke randvoorwaarden voor het goed functioneren van onze medewerkers. In 2024 hebben we nieuwe initiatieven geïntroduceerd, zoals vitaliteitsmetingen (PMO) en workshops gericht op ontspanning, samenwerking en omgaan met stress. Daarnaast hebben we in samenwerking met [De Stadskamer](#) elke maand een gezamenlijke lunch met soep georganiseerd en zijn we elk kwartaal blijven wandelen langs ons bezit.

Sinds 1 maart werken we met een nieuwe arbodienstverlener, wat ook heeft geleid tot de introductie van nieuwe vertrouwenspersonen. Zij hebben zich voorgesteld binnen de organisatie en dragen bij aan een veilig en ondersteunend werkklimaat. Vanaf maart 2024 is er één melding binnengekomen bij de externe vertrouwenspersoon, die in behandeling is genomen.

De Ondernemingsraad heeft zich positief uitgesproken over de aandacht die er in 2024 was voor medewerkers. Twee leden van de OR maken zelfs deel uit van de Vitaliteits-werkgroep (Vité), wat de betrokkenheid en interne samenwerking verder versterkt. Het ziekteverzuim is verder gedaald en bleef onder de 4%, wat in lijn is met onze doelstellingen.

Daarnaast hebben we in november een Medewerkers betrokkenheidsonderzoek uitgevoerd, waaruit een algehele betrokkenheidsscore van 7,5 en een e-NPS van +82 naar voren kwam. De e-NPS (Employee Net Promoter Score) meet de mate waarin medewerkers de organisatie als werkgever zouden aanbevelen. De e-NPS schaal loopt van -100 (ontevreden) tot +100 (uitmuntend). De score van +82 duidt op een zeer hoge mate van tevredenheid en

betrokkenheid onder medewerkers, wat aangeeft dat zij zich gewaardeerd voelen en sterk verbonden zijn met de organisatie. Dit laat zien dat we enthousiaste ambassadeurs in huis hebben en dat de betrokkenheid van onze medewerkers bovengemiddeld hoog is.

Toekomstbeelden

Om onze strategische doelstellingen te realiseren hebben we een toekomstbestendige organisatie nodig. Ons personeelsbestand heeft nu de gewenste kennis en expertise en dit willen we graag zo houden. De vastgoedopgave is groot, onze bestaande woningvoorraad moet duurzamer en we hebben ook een wens en een opdracht om onze woningvoorraad uit te breiden. Naast andere nieuwbouwprojecten gaan we investeren in de woongemeenschap Naoberhoek, een initiatief waarin we samen optrekken met het COA. Een toonbeeld van onze volkshuisvestelijke opvatting. We zijn op weg naar een CO₂-neutrale en gasloze woningvoorraad in 2050. Tegelijkertijd willen we onze woningen betaalbaar houden. We zijn een gezonde corporatie met een laag risicoprofiel, we hebben voldoende financieringsruimte. Door te werken met scenario's waarin we onze opgaven en ambities voor de komende 10 jaar doorrekenen, houden we een vinger aan de pols. Zo weten we of we onze doelen kunnen realiseren en kunnen we waar nodig bijsturen.

Efficiency

Om onze strategische doelstellingen te realiseren, is het essentieel dat we onze organisatie efficiënt aansturen met informatie, beleid en procedures. In 2024 hebben we diverse administratieve processen geoptimaliseerd, waarbij werkstromen automatisch worden gestart na een aanvraag via ons klantportaal "Mijn Sité". Ook kunnen we grote hoeveelheden vastgoeddata nu via importbestanden inlezen in onze bedrijfsadministratie.

Daarnaast maken we gebruik van business intelligence software waarmee verantwoordingsinformatie voor de managementrapportages sneller kan worden verzameld en gepresenteerd.

Deze verbeteringen verminderen de hoeveelheid handmatig werk en dragen bij aan een efficiënte bedrijfsvoering. Ook hebben we enkele processen geoptimaliseerd en (management)informatie-dashboards ontwikkeld op basis van kritische succesfactoren en prestatie-indicatoren.

Daarnaast hebben we vanuit onze koers, visie en strategie onze beleidsdocumenten en reglementen beschikbaar gesteld in ons Sitéhuis op onze intranetpagina SharePoint zodat deze voor alle medewerkers eenvoudig terug te vinden zijn.

Bedrijfslasten

We zijn tevreden met onze score van € 995 per VHE op de beïnvloedbare bedrijfslasten in de Aedes Benchmark. Met deze score zitten wij vrij vooraan in categorie B. Onze beïnvloedbare bedrijfslasten zijn met maar 1,95% (€ 19) gestegen ten opzichte van onze score van vorig jaar. Landelijk was deze stijging gemiddeld 9,70% (€ 90) naar € 1.018.

Figuur 32 Aedes Benchmark: bedrijfslasten

	2024	2023
Beïnvloedbare bedrijfslasten	€ 995/VHE	€ 976/VHE
	B	B

Informatiebeveiliging

Het is van belang dat onze systemen goed beveiligd zijn tegen cyberaanvallen en hackers om onze bedrijfsvoering en dienstverlening te waarborgen. Daarom hebben we continue aandacht voor mogelijke risico's. Een proactieve benadering van veiligheid en privacy beschermt niet alleen de gegevens van onze huurders, maar draagt ook bij aan een veilige en betrouwbare omgeving.

Om het bewustzijn rondom informatiebeveiliging onder medewerkers te vergroten hebben we in 2024 een awareness platform geïntroduceerd. Hiermee zorgen we ervoor dat medewerkers zich bewust zijn van de veiligheids- en privacy-risico's. We monitoren het bewustzijn via periodieke phishingtesten waarin een positieve tendens zichtbaar is.

Daarnaast hebben we de organisatie van informatiebeveiliging bij onze belangrijkste onderhoudspartners De Naobers en de Variabele in beeld gebracht. De algemene indruk is dat beide onderhoudspartners serieus omgaan met informatiebeveiliging. Voor zover bekend zijn er geen grote risico's voor de continuïteit van de dienstverlening en de privacy van onze huurders.

Ook hebben we in 2024 ons informatiebeveiligingsbeleid geactualiseerd. Er is een penetratietest uitgevoerd op ons netwerk en onze Microsoft365 omgeving. Hieruit bleek dat onze beveiliging goed op orde is, al waren er ook enkele aanbevelingen welke inmiddels zijn opgevolgd. Uit de jaarlijkse uitwijktest bleek ook dit keer weer dat onze vitale servers weer snel beschikbaar zijn bij grote verstoringen. Om beter voorbereid te zijn op cyberincidenten hebben we een oefening gedaan met het IT-calamiteitenteam. Tot slot is een elektronisch sluitsysteem geïnstalleerd op alle toegangsdeuren en de serverruimte om toegang door onbevoegden te voorkomen.

Vastgoedsturing

Onder het begrip Vastgoedsturing verstaan wij de optimale afstemming tussen onze (vastgoed)doelen, de benodigde (financiële) middelen en uitvoering (capaciteit en tijd). Voor woningcorporaties is Vastgoedsturing een belangrijk instrument om in samenhang tussen de verschillende niveaus (portefeuille management, assetmanagement en property management) en in een dynamische omgeving (wetgeving, technische mogelijkheden, omgevingsfactoren en politiek) grip te houden op de grote opgaven in het onderhouden, verduurzamen en toevoegen van woningen.

Sinds 2021 werken wij aan verbetering van onze Vastgoedsturing in de vorm van een Strategisch Programma. Vastgoedsturing is onder te verdelen in een aantal bouwstenen (leidraad Aedes). Jaarlijks kiezen wij een aantal onderdelen waarop we onze Vastgoedsturing verder willen professionaliseren.

In 2024 werkten we aan:

- Versterken van het assetmanagement door het aantrekken van een assetmanager als verbinder tussen Strategie en Operatie;
- Inrichten en implementeren van softwarepakket Reaforce (projectmanagementsoftware) voor monitoringsrapportages dat ertoe moet leiden dat afgesproken prestaties worden behaald binnen vastgestelde (financiële) kaders. Deze monitor stelt ons ook in staat eerder bij te sturen mocht daar aanleiding toe zijn;
- Inrichten van softwarepakket Aareon voor het financieel doorrekenen van verschillende scenario's (rendementen). De implementatie vraagt in 2025 nog verdere aandacht;

- Aanvullen van de Vastgoedcloud met beschikbare vastgoeddata, zodat we snel inzicht hebben in de eigenschappen van ons woningbezit;
- Afronden van de visie op integrale ketensamenwerking binnen vastgoed en opstarten van een partnerselectietraject voor de renovatieopgave;
- Actualiseren van de strategische doelen voor de woningvoorraad in een nieuw portefeuilleplan. Het portefeuilleplan wordt begin 2025 vastgesteld door het MT en de RvC.

Datagedreven werken: van onderbuik naar onderbouwd

Datagedreven werken was ook in 2024 een strategisch thema, gericht op betrouwbare data over onze huurders en ons bezit en efficiënte inrichting van onze bedrijfsprocessen en informatiestromen. Datagedreven werken creëert dat we beter onderbouwd en sneller besluiten kunnen nemen, hierdoor zijn onze resultaten inzichtelijker en zijn we beter in staat hier op (bij) te sturen.

Vanuit het strategisch programma datagedreven werken is in 2024 een proces ingericht voor het aanpakken van datavraagstukken zoals gewenste inzichten maar ook het bewaken van datakwaliteit. Dit heeft geresulteerd in onder andere een managementdashboard en een aantal meer operationele dashboards. De beschikbare dashboards zijn geïntroduceerd bij de medewerkers zodat zij weten hoe ze de geboden inzichten kunnen toepassen in hun dagelijks werk.

Om het datagedreven denken binnen de organisatie te bevorderen, is een basiscursus Power BI georganiseerd voor geïnteresseerde medewerkers. Daarnaast klankborden we periodiek met ambassadeurs uit de hele organisatie over de prioritering van de behoeften en nieuwe ontwikkelingen.

Integriteit

Sité werkt met maatschappelijk geld en heeft een maatschappelijke opgave. Het is alleen al daarom van groot belang dat alle (schijn van) belangenverstrengeling en voorkeursbehandeling binnen en door onze organisatie wordt voorkomen. Daarnaast heeft Sité als werkgever de verantwoordelijkheid haar organisatie een veilige werkomgeving te bieden.

Door een cultuur die erop gericht is dat de maatschappelijke bijdrage van Sité op nummer één staat, de beschikking over diverse handvatten om (vermoedens) van integriteitsschendingen te melden en de relatief beperkte omvang van onze organisatie was het management in staat hier dicht bovenop te zitten en te bewaken dat Sité zo eerlijk, transparant en integer mogelijk werkt. De richtlijnen hiervoor zijn vastgelegd in de [Governancecode woningcorporaties](#) van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en in de -in 2024- herijkte [integriteitscode](#) en onze [algemene inkoop- en aannemingsvoorwaarden](#).

Door externe advisering bij complexe en omvangrijke opdrachten aan derden in combinatie met ons interne vier- of meer-ogen-principe, hebben we het risico op fraude en belangenverstrengeling tot een minimum beperkt.

Daarnaast voorzagen we onze -in 2024 gewijzigde- [statuten en het Reglement van de Raad van Commissarissen](#) in richtlijnen rond belangenverstrengeling bij de directeur-bestuurder en de RvC.

In deze is ook relevant dat de bepalingen in het in 2023 geactualiseerde Reglement van de Raad van Commissarissen en de in 2024 geactualiseerde integriteitscode wat betreft het concurrerend vastgoedbezit door onze Commissarissen, directeur-bestuurder en medewerkers voldeden aan de door Aedes en de VTW opgestelde [Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit](#).

Onze meerjarenkoers is onder meer gericht op een fijn samenwerkklimaat, met als waarden: een open bedrijfscultuur, een cultuur waarin medewerkers zich vrij voelen om zich te uiten naar management en leidinggevendenden, respectvolle omgang met elkaar en het respecteren van elkaars grenzen. Het management moedigt de medewerkers aan om feedback te geven en toont zelf kwetsbaarheid door zijn eigen overwegingen te delen.

In het in 2024 opgestelde Protocol grensoverschrijdend gedrag legden we vast wat Sité verstaat onder grensoverschrijdend gedrag, hoe het management en medewerkers daarmee om kunnen gaan, welke maatregelen genomen worden tegen grensoverschrijdend gedrag en wat eventuele sancties zijn. Het protocol grensoverschrijdend gedrag is van toepassing op alle medewerkers, externe krachten (o.a. inleners en ZZP'ers) en stagiaires.

Het informeren van nieuwe medewerkers, stagiaires en externe krachten over het protocol grensoverschrijdend gedrag is vast onderdeel van het onboardingsprogramma.

Voor medewerkers en externe partijen was het mogelijk om bij het landelijke [Meldpunt Integriteit Woningcorporaties](#) melding te doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie of in de relatie met onze huurders, stakeholders of leveranciers. Hierbij is wezenlijk dat Sité alle meldingen serieus behandelt én dat de medewerker die melding doet hier geen negatieve gevolgen van ondervindt.

Wet- & regelgeving

Bij de realisatie van onze opgave en de uitvoering van onze werkzaamheden houden we ons aan relevante wet- en regelgeving. Veranderingen daarin volgen we en implementeren we in onze bedrijfsvoering voor zover nodig. Zo hebben we in 2024 in kaart gebracht wat de mogelijke gevolgen voor ons zullen zijn als de Wet Versterking regie Volkshuisvesting (waarin de Minister de grip van het Rijk op provincies, gemeenten en corporaties probeert te verstevigen) wordt aangenomen.

Ook implementeerden we de Wet betaalbare huur (waarin het woningwaarderingstelsel (WWS) uit de sociale huursector als regulering middenhuur verplicht wordt voor woningen tot 186 punten in de vrije huursector) en de wijzigingen in de bepalingen van de WWS-punten die uit deze Wet voortkomen.

De wijzigingen in het BTIV per 1 januari ten aanzien van verkoopregels en grondposities bereidden we in 2023 voor en hebben we conform regelgeving in 2024 toegepast.

De nieuwe berekeningswijze voor de beleidswaarde pasten we toe in onze begroting en we hielden rekening met de nieuwe grenswaarden die Aw en WSW in het afgelopen jaar publiceerden. Op fiscaal gebied hebben we de gevolgen van het gewijzigde BTW Vastgoed besluit voor de vergoeding voor zonnepanelen en servicekosten geïmplementeerd.

Extern oordeel

Het oordeel van de externe accountant BDO was in zowel haar accountantsverslag over 2023 als in de managementletter 2024 positief. Zo constateerde zij bijvoorbeeld in de managementletter 2024 geen significante tekortkomingen ten aanzien van de interne beheersing. Wel maakte BDO (in de managementletter) een kritische opmerking over het opvolgen van acties uit ons eigen verbeterplan ten aanzien van de onderhoudsprocessen. In het laatste twee maanden van 2024 hebben we actief uitvoering gegeven aan de verbeteracties. BDO oordeelde dat Sité er zowel qua financiën als bedrijfsvoering goed voor staat.

In januari van 2024 ontving Sité de positieve beoordeling van haar risicoprofiel door het WSW. Het WSW bevestigde dit in zijn jaarlijkse risicobeoordeling tijdens de totstandkoming van deze jaarstukken en kenmerkt Sité als een 'groene corporatie met een laag risicoprofiel', waarvan de basis ondanks de wijzigingen in sleutelposities goed op orde is, de beheersing voldoende en de data-informatie goed.

In het najaar van 2024 ontvingen we van de Aw een positieve oordeelsbrief betreffende de rechtmatigheid over verslagjaar 2023. Deze bevatte geen bijzonderheden en gaf geen aanleiding tot interventies. Tijdens het opstellen van deze jaarstukken stuurde de Aw de Toezichtbrief 2024, die mede op basis van het jaarlijkse gesprek met Sité is opgesteld. In de brief ging de Aw in op de keuzes die Sité nodig acht om haar opgave ook op lange termijn op verantwoorde wijze te realiseren. Ook refereerde de Aw naar het door BDO in haar managementletter 2024 aangekaarte achterblijven van de actualisatie en naleving van de onderhoudsprocessen. Site en de Aw spraken af dat Sité de Aw in het najaar van 2025 informeert over de voortgang.

Risicomanagement

Eind 2023 hebben we onze strategische risico's in kaart gebracht en voor de Top 5 daarvan (Duurzaam verdienmodel, Samenstelling wijken, Beschikbaarheid voldoende gekwalificeerd personeel, Realisatie vastgoedopgave, Betaalbaarheid) een risicokaart opgesteld. Eén keer in de twee jaar actualiseren we deze strategische risico's en dat doen we in 2025 weer. In het afgelopen jaar zijn we vooral bezig geweest met de beheersing van deze risico's.

1. Duurzaam verdienmodel

Binnen het thema "Duurzaam verdienmodel" constateren we dat de lagere realisatiegraad van onze nieuwbouw- en renovatieprojecten de druk op dit risico op korte termijn verlicht. Echter, op de (middel)lange termijn biedt dit vanzelfsprekend geen structurele oplossing.

We treffen maatregelen om de realisatiegraad omhoog te brengen en zorgen er daarbij voor dat we de balans blijven bewaken tussen het vergroten van de realisatiegraad en het borgen van de financiële continuïteit.

Daarvoor hebben we in het begrotingsproces de begrotingshorizon verlengd en werken we met scenario-analyses om de gevoeligheid van beleidsmaatregelen bij besluitvorming in kaart te brengen. Aan het begin van het jaar hebben we een aantal Richtinggevende Uitspraken vastgelegd die ons in staat moeten stellen om keuzes te maken en prioriteiten te stellen in ons beleid op het moment dat dat vanuit een financiële of andere invalshoek wenselijk is. Ontwikkelingen in de actualiteit binnen de sector in het afgelopen jaar hebben geleid tot andere inzichten en behoeften en maken dat mogelijk andere keuzes nodig zijn. Deze maken we in 2025 en vertalen we in een Duurzaam Prestatiemodel dat ons voor de lange termijn helpt bij het maken van verantwoorde keuzes.

Ten aanzien van onze risicobereidheid besloten we om voor de ICR een vluchtstrook te hanteren van 0,2. We sturen daarom in onze DAEB-tak op een minimale ICR van 1,6. Om daarmee voldoende ruimte te hebben voor onverwachte tegenvallers nu we zo nadrukkelijk gaan sturen om de realisatiegraad te verhogen.

2. Samenstelling wijken

Voor wat betreft het strategisch risico “Samenstelling wijken” is onze beheersing op niveau gebleven. Dat houdt in dat we vooral bezig zijn met brandjes blussen (en dat doen we goed) en dat we overlastmeldingen in kaart brengen en deze volgen als kpi. Bij het toewijzen houden we rekening met kwetsbaarheid van wijken.

We werken nu nog veelal op informele basis met partijen in de wijk, maar in het afgelopen jaar hebben we deze samenwerking op onderwerpen met partners als Gemeente Doetinchem en Buurtplein ook geformaliseerd en daarbij kijken we ook over grenzen heen. In het komende jaar kijken we hoe we dit nog meer op een duurzaam proactieve wijze met onze samenwerkingspartners kunnen oppakken.

3. Beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel

De ontwikkelingen op personeelsgebied hebben aangetoond dat het risico “Beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel” zeker actueel is. In 2024 vonden veel mutaties plaats (zowel in-, uit- als doorstroom). Waarbij we er het afgelopen jaar goed in zijn geslaagd om vacatures te vervullen met gekwalificeerde mensen. De inzet van een recruiter heeft daar een belangrijke bijdrage aan geleverd. We zien ook dat het belangrijk is om niet alleen nieuwe medewerkers aandacht te geven, maar ook de zittende medewerkers voldoende aandacht te (blijven) geven. We besteden op HR-gebied dan ook veel tijd en energie aan de aantrekkelijkheid van Sité als werkgever voor nieuwe én zittende medewerkers. De nieuwe CAO die in april is ingegaan, helpt ons daarbij.

4. Realisatie van de vastgoedopgave

Bij “Realisatie van de vastgoedopgave” is het risico dat we onze opgave voortvloeiend uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en prestatieafspraken met gemeenten niet kunnen waarmaken. Deze opgave is met de vaststelling van de nieuwe NPA het afgelopen jaar alleen nog maar groter geworden. In de beheersing van dit risico hebben we de interne organisatie uitgebreid en zijn we de voorbereidingen gestart voor verder Resultaat Gericht Samenwerken met een aantal vaste partners bij de uitvoering van groot onderhoud en renovaties. Daarnaast vullen we de pijplijn van onze projectenportefeuille met meer woningen dan vanuit onze ambitie nodig om op die manier projecten die om uiteenlopende redenen niet doorgaan of vertragen, te kunnen opvangen. De periodiciteit van onze sturingsinformatie hebben we geïntensiveerd om tijdig te kunnen bijsturen.

5. Betaalbaarheid

In het kader van het risico op “Betaalbaarheid” hebben we in het afgelopen jaar ons huurbeleid opnieuw vastgesteld met als aandachtspunt een evenwichtige voorraad voor de verschillende inkomensgroepen. De omvang van de goedkope voorraad hebben we uitgebreid waarbij we bij het labelen van daarvoor geschikte woningen hebben gekeken naar zowel prijs/ kwaliteit verhouding als ook de sociale- en financiële draagkracht en differentiatie in buurten, wijken of kernen. Ook zijn we in een deel van ons bezit gestart met het tweehurenbeleid om ervoor te zorgen dat het aandeel beschikbare woningen tot de tweede aftoppingsgrens voldoende is voor de primaire doelgroep.

Voor middenhuur willen we 3% van ons bezit beschikbaar hebben. Om te komen tot dit aantal, gaan we ons bestaand bezit herverdelen (sociale huur, middenhuur, vrije sector en verkoop vice versa), door aankoop en door nieuwbouw waarbij we ook kritisch kijken naar de marktconformiteit van de middenhuur. In 2024 zijn we gestart met het inventariseren van de woningen die we daarvoor in willen zetten. Daarbij worden ook de consequenties van eventuele hernieuwde labeling van woningen voor de niet-DAEB tak in beeld gebracht.

In overeenstemming met wat we in ons huurbeleid hebben opgenomen, hebben we de maximale huurverhoging doorgevoerd binnen de wettelijke voorschriften daarvoor. Deze maximale ruimte hebben we nodig om de ambities op het gebied van duurzaamheid en beschikbaarheid te kunnen realiseren. Voor huurders die in de problemen komen bij het betalen van de huur geldt dat we er "dicht bovenop" zitten. Goede communicatie met zowel de huurders als onze partners vormen al jaren de sleutel tot het succes van onze preventieve aanpak. Vroegtijdig signaleren en een persoonlijke aanpak zijn daarin sleutelbegrippen.

Tactische en operationele risico's

Naast de strategische risico's en de beheersing daarvan, hebben we ook aandacht voor tactische en operationele risico's. Informatiebeveiliging (eerder in dit hoofdstuk uitgebreid beschreven) is daarbij een vast aandachtsveld, net als het onderwerp fraude. Om op dat laatste onderwerp zowel intern als extern duidelijk te maken wat wel en niet kan, hebben we onze integriteitscode zodanig herijkt dat deze aansluit bij actuele maatschappelijke ontwikkelingen en zowel intern als extern voldoende houvast biedt.

De analyse op onze frauderisicobeheersing die we in het verleden opstelden, is nog steeds van toepassingen en de maatregelen die we bij die analyse in kaart hebben gebracht voor verschillende frauderisico's, zijn nog steeds van kracht. In het aankomende jaar actualiseren we deze analyse en daarbij besteden we ook aandacht aan het opstellen van een frauderesponsplan.

In 2024 was in brede zin binnen de organisatie geen sprake van vermoedens of gevallen van fraude.

Prestatielevering bij uitvoering onderhoudswerkzaamheden

Het afgelopen jaar is het aantal signalen over corporaties die te maken krijgen met (vermoedens) van fraude sterk toegenomen. Voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw) was dit aanleiding om een Handreiking integriteit uit te brengen om de sector meer inzicht te geven en bewustzijn te creëren over de risico's op integriteitsschendingen en fraude en de schadelijkheid daarvan voor individuele corporaties en de sector als geheel. Deze Handreiking is intern besproken en in onze interne audits hebben we een verhoogde mate van aandacht besteed aan dit onderwerp.

Via uitgebreide steekproeven is vastgesteld dat er geen sprake is van het bewust, structureel door onze onderhoudspartners in rekening brengen van werkzaamheden die niet worden uitgevoerd.

Onze interne controle in de processen hebben we verder aangescherpt om ervoor te zorgen dat het risico hierop ook in de toekomst zo klein mogelijk is.

Verbijzonderde interne controle en procesmanagement

Naast de verbijzonderde interne audits op de uitvoering van het onderhoud die het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden, monitoren we ook doorlopend de inkomensberekeningen en gehanteerde huurbedragen bij woningtoewijzing en de mutaties in de punten die onze woningen krijgen in het kader van het woningwaarderingstelsel. Dit om te waarborgen dat verhuringen altijd aan de juiste mensen en tegen de juiste huurprijzen plaatsvinden.

In z'n algemeenheid zijn de operationele risico's een vast onderdeel van ons procesmanagement. In het afgelopen jaar zijn we gestart om dat meer te versterken in de organisatie. Adequaat procesmanagement is volgens ons van essentieel belang voor het beter in beeld hebben van risico's en het aantoonbaar in control zijn van de organisatie. Maar het vormt ook de basis om datagedreven te kunnen werken, levert een bijdrage aan een betere kwaliteit en een efficiëntere manier van werken en is belangrijk voor de overdraagbaarheid van werk en het inwerken van nieuwe medewerkers.

Financiële positie en verslaggeving

Onze financiële positie is solide en het risico dat dit op korte termijn wijzigt, schatten we in als laag. Onze voorgenomen investeringen zijn volledig borgbaar door het WSW en risico's die samenhangen met liquide middelen en financiering (zoals marktrisico, valutarisico, renterisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico) zijn afgedekt in ons Treasurystatuut en -jaarplan.

Voor de (middel)lange termijn hebben we onze financiële positie als strategisch risico aangemerkt. Welke beheersmaatregelen we daarvoor nemen, is elders in dit jaarverslag beschreven.

Op het gebied van verslaggeving stellen we jaarlijks voor het opstellen van de jaarrekening een aantal position papers op. Daarin zetten we voor onderwerpen (zoals bepaling marktwaarde en beleidswaarde, waardering van projecten en voorziening en de bepaling van de fiscale positie in de jaarrekening) duidelijk en transparant uiteen welke inschattingen zijn gemaakt en hoe deze tot stand zijn gekomen.

Governance

Het governancerisico (voldoende toezicht/ tegenspraak/ checks en balances) beoordelen we evenals voorgaande jaren als relatief laag. Deze inschatting wordt bevestigd door het WSW bij zijn jaarlijkse beoordeling van ons risicoprofiel: onze financiële sturing en beheersing zijn van voldoende kwaliteit en de basis in onze organisatie is goed op orde ondanks de wijzigingen in sleutelposities in het afgelopen jaar, de interne beheersing is voldoende en de data-informatie is goed.

Ons Reglement Financieel Beleid en Beheer, Investeringsstatuut, Treasurystatuut en Procuratieregeling zijn actueel, voldoen aan wet- en regelgeving en vormen de basis voor ons dagelijks handelen. De jaarlijkse toets op vereiste aanpassing leidde tot actualisatie van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Investeringsstatuut.

7. Financiële continuïteit



Balans voor resultaatbestemming Activa

Activa (x € 1.000)	31 december 2024	31 december 2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	1.061.312	955.544
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	67.047	61.480
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.228	39.860
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.225	7.340
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.175.812	1.064.224
Materiële vaste activa		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.706	2.759
Totaal van materiële vaste activa	2.706	2.759
Financiële vaste activa		
06. Overige vorderingen	227	122
Totaal van financiële vaste activa	227	122
Totaal van vaste activa	1.178.745	1.067.105
Vlottende activa		
Voorraden		
07. Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	320
08. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.251	1.272
Totaal van voorraden	1.251	1.592
Vorderingen		
09. Huurdebiteuren	1.141	1.149
10. Latente belastingvorderingen	48	232
11. Overige vorderingen	226	274
12. Overlopende activa	1.715	67
Totaal van vorderingen	3.130	1.722
13. Liquide middelen	3.342	255
Totaal van vlottende activa	7.723	3.569
Totaal van activa	1.186.468	1.070.674

Balans voor resultaatbestemming Passiva

Passiva (x € 1.000)	31 december 2024	31 december 2023
Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserves	613.715	524.680
15. Overige reserves	173.014	382.041
16. Resultaat na belastingen van het boekjaar	102.956	-119.992
Totaal van eigen vermogen	889.685	786.729
Voorzieningen		
17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	17.626	15.752
18. Latente belastingverplichtingen	3.965	4.066
Totaal van voorzieningen	21.591	19.818
Langlopende schulden		
19. Schulden aan banken	219.216	218.651
20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	35.256	32.361
21. Overige schulden	1.621	166
Totaal van langlopende schulden	256.093	251.178
Kortlopende schulden		
22. Schulden aan banken	10.935	2.986
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	614	1.107
24. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.494	3.133
25. Overige schulden	147	274
26. Overlopende passiva	5.909	5.449
Totaal van kortlopende schulden	19.099	12.949
Totaal van passiva	1.186.468	1.070.674

Winst- en verliesrekening

Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	2024	2023
27. Huuropbrengsten	58.695	56.210
28. Opbrengsten servicecontracten	3.797	4.378
29. Lasten servicecontracten	-4.201	-4.749
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.106	-4.481
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-28.458	-23.797
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.684	-2.486
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	22.043	25.075
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.562	1.556
34. Toegerekende organisatiekosten	-98	-90
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.087	-1.442
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	377	24
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.769	-17.160
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92.669	-115.586
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2.451	-155
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91.351	-132.901
39. Opbrengst overige activiteiten	405	281
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	405	281
40. Overige organisatiekosten	-2.462	-2.276
41. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.207	-1.018
42. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	13	-
43. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	100	94
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.576	-5.181
Totaal van financiële baten en lasten	-5.463	-5.087
Totaal van resultaat voor belastingen	105.044	-115.902
45. Belastingen	-2.088	-4.090
Totaal van resultaat na belastingen	102.956	-119.992

Kasstromen volgens directe methode

Kasstroombegroting (x € 1.000)	2024	2023
Geldmiddelen begin boekjaar	255	368
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	58.938	56.349
Vergoedingen	3.148	3.748
Overige bedrijfsontvangsten	81	123
Saldo ingaande kasstromen	62.167	60.220
Betalingen aan werknemers	-7.055	-5.772
Onderhoudsuitgaven	-25.572	-19.923
Overige bedrijfsuitgaven	-11.552	-10.607
Betaalde interest	-5.486	-5.092
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-142	-388
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-274	-215
Vennootschapsbelasting	-4.083	261
Saldo uitgaande kasstroom	-54.164	-41.736
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.003	18.484
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.554	644
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	1.095
Verkoopontvangsten grond	5	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	1.559	1.739
Nieuwbouw huur	-5.882	-18.426
Verbeteruitgaven	-7.950	-5.384
Aankoop	-927	-2.305
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-598
Sloopuitgaven	-	-70
Investerings overig	-325	-336
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-15.084	-27.119
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.525	-25.380
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	22.000	20.892
Saldo ingaande kasstromen	22.000	20.892
Aflossing geborgde leningen	-13.391	-14.109
Saldo uitgaande kasstromen	-13.391	-14.109
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.609	6.783
Toename (afname) van geldmiddelen	3.087	-113
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.342	255
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	3.342	255

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt in de regio Achterhoek heeft in het afgelopen jaar een aanzienlijke groei laten zien, zowel in de leegwaarden van vastgoed als in de markthuren. Deze ontwikkeling volgt de landelijke trend van stijgende huizenprijzen en huurprijzen, maar kent regionale nuances die het karakter van de Achterhoek weerspiegelen. De leegwaarden van vastgoed in de Achterhoek zijn op jaarbasis met ongeveer 9,5% gestegen (NVM). Deze stijging is grotendeels te danken aan de toenemende vraag naar woningen in combinatie met een beperkt aanbod. De markthuren in de Achterhoek hebben eveneens een sterke stijging doorgemaakt, met een gemiddelde toename van 8,2% op jaarbasis (NVM).

Voor de woningportefeuille van Sité heeft dit tot een stijging van de marktwaarde 2024 geleid. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 65.594.000 toegenomen naar een waarde van € 1.128.359.000. Dit betreft een waardestijging van 10,95%.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt voor de woongelegenheden vanaf boekjaar 2024 niet meer afgeleid van de marktwaarde. De beleidswaarde is de waarde van de woongelegenheden op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid. Voor het overige bezit wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

De beleidswaarde is met € 258.925.000 toegenomen naar een waarde van € 897.192.000. Dit betreft een stijging van 40,6%.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Verdere toelichting op de beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is opgenomen in hoofdstuk 6 'Toelichting op de balans' van jaarrekening 2024.

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 gemaakt moet worden.

Begroting 2025 – 2034

Algemeen

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de Begroting 2025 en de Meerjarenverkenning 2026-2034. De Raad van Commissarissen heeft op 6 december 2024 de begroting 2025 goedgekeurd en kennisgenomen van de meerjarenverkenning 2026-2034.

Enkele gegevens over 2025-2034

Sité wil de komende tien jaar 2.540 woningen renoveren. Daarnaast wil Sité 792 woningen toevoegen in de periode 2025 t/m 2034. Uitgesplitst betreft het 1057 woningen bouwen, 261 woningen slopen, 45 woningen aankopen en 49 woningen verkopen.

In de begroting volgen we de lijn voor de huurverhoging zoals door Aedes voorgesteld. Deze lijn is noodzakelijk om de grote opgave op de thema's beschikbaarheid en duurzaamheid te kunnen realiseren.

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)	2025	2026	2027	2028	2029
Voorgenomen investeringen					
Nieuwbouw/sloop	24.486	33.288	50.461	50.686	52.012
Aankopen	953	702	719	492	506
Terugkoop Koopgarant	956	821	839	862	886
Renovatie	5.371	12.080	20.781	10.716	17.803
Investering overig	6.811	5.500	2.804	2.772	1.967
Investering t.d.v. exploitatie	357	151	279	409	322
Totaal	38.934	52.542	75.883	65.937	73.496

Wijze van financiering:

(Bedragen x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029
Wijze van financiering					
Operationeel (inclusief rente)	6.358	7.620	9.372	8.106	10.715
Verkopen	2.151	2.190	2.307	1.663	2.174
Leningen (nieuwe leningen-/aflossing)	32.484	44.104	65.161	47.421	64.172
Totaal	40.993	53.914	76.840	57.190	77.061

Jaarresultaat & eigen vermogen

Op basis van onder andere genoemde uitgangspunten is het verwachte resultaat en de verwachte totale reserve over de periode 2025–2029 als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029
Resultaat na belastingen	32.334	37.154	27.721	37.594	32.178
Ontwikkeling reserve	880.523	912.857	950.011	977.732	1.015.326

Kengetallen

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

Kengetal	2025	2026	2027	2028	2029
Schuld per gewogen Vhe	30.700	35.700	42.600	47.300	53.800
ICR	2,13	2,11	2,14	1,79	1,91
Solvabiliteit	68%	66%	63%	60%	57%
LTV	28%	31%	36%	38%	41%
Dekkingsratio Autoriteit woningcorporaties	22%	25%	28%	29%	32%
Onderpandratio WSW	22%	24%	28%	29%	31%

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

Gebeurtenis na balansdatum

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Deze politieke afspraak is op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed zijn bepaald op basis van jaarlijkse huurverhogingen. De huurbevriezing zal een neerwaarts effect hebben op deze waarden en op financiële kengetallen zoals de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR, belangrijk voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), zal onder druk komen te staan door lagere huurinkomsten.

Sité Woondiensten heeft een scenarioanalyse uitgevoerd om de effecten van de huurbevriezing door te rekenen.

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 6,1% (€ 54,7 miljoen). En daarmee zou de LTV dalen tot 26,87% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 met circa 0,24 tot 0,51 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 1,89 tot 1,60 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. We onderzoeken welke aanpassingen in onderhoud, verduurzaming en investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak, maar toch de financiële continuïteit van Sité Woondiensten waarborgen.

Treasury

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

Leningenportefeuille

De totale leningenportefeuille is ultimo 2024 € 226.273.000 excl. Agio (m.b.t. Vestia lening), waarvan € 215.433.000 langlopend en € 10.840.000 kortlopend. De gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is 2,46%.

In 2024 zijn 3 nieuwe leningen van totaal € 22.000.000 aangetrokken. Er hebben voor € 1.394.000 aan reguliere aflossingen plaatsgevonden en de eindaflossingen bedroegen € 2.897.000.

De mutaties op de flex roll-over leningen bedroegen in 2024 totaal € 9.100.000 (aflossing) waardoor deze ultimo 2024 samen voor € 2.800.000 zijn volgestort (de hoofdsom van beide flex roll-overs samen bedraagt € 14.000.000).

Kredietfaciliteit

De kredietfaciliteit bij de huisbankier Rabobank is ultimo 2024 € 4.000.000 voor rekening-courant. De voorwaarde voor deze kredietfaciliteit is dat er voldoende WSW-borgingsruimte is.

Vervroegde aflossingen

In 2024 is 1 lening vervroegd afgelost. Dit betrof de aflossing van € 1.400.000 van een flex roll-over lening bij de BNG waarvoor een nieuwe flex roll-over lening bij de NWB Bank is afgesloten

Renteconversies

In 2024 hebben, naast de gebruikelijke conversies van de flex roll-over leningen, twee renteconversies plaatsgevonden. De modaliteiten van de renteconversie zijn in onderstaande tabellen weergegeven:

Renteconversie in 2024

Omschrijving	Modaliteiten
Geldgever	BNG Bank
Schuldrestant per 1 februari 2024	1.315.963
Rentepercentage	2,890%
Restant looptijd lening	10 jaar
Rente looptijd	10 jaar
Type lening	Fixe

Renteconversie in 2024

Omschrijving	Modaliteiten
Geldgever	BNG Bank
Schuldrestant per 28 februari 2024	5.011.997
Rentepercentage	2,778%
Restant looptijd lening	10 jaar
Rente looptijd	10 jaar
Type lening	Annuïtair

Nieuwe leningen

In 2024 zijn 3 leningen aangetrokken. De modaliteiten van de leningen zijn in onderstaande tabellen weergegeven:

Nieuwe lening in 2024

Omschrijving	Modaliteiten
Geldgever	BNG Bank
Hoofdsom (€)	7.500.000
Rentepercentage	3,123%
Stortingsdatum	3 juni 2024
Looptijd lening	9 jaar
Rente looptijd	9 jaar
Type lening	Fixe

Nieuwe lening in 2024

Omschrijving	Modaliteiten
Geldgever	NWB bank
Hoofdsom (€)	7.500.000
Rentepercentage	3,133%
Stortingsdatum	3 juni 2024
Looptijd lening	34 jaar
Rente looptijd	34 jaar
Type lening	Fixe

Nieuwe lening in 2024

Omschrijving	Modaliteiten
Geldgever	NWB Bank
Hoofdsom (€)	7.000.000 (variabel met min. opname 20%)
Rentebasis	1-maands Euribor
Opslag	0,35%
Stortingsdatum	1 maart 2024
Opname (€)	7.000.000 per 1 maart 2024
Looptijd lening	4 jaar
Rente looptijd	2 jaar
Type lening	Flex Roll-over

De nieuwe flex roll-over lening bij de NWB Bank komt voort uit een opslagherziening. Op 1 maart was er een opslagherziening op één flex roll-over van de BNG Bank. Na het opvragen van offertes is er gekozen voor de NWB Bank.

Obligolening

Een bijzondere lening betreft de Obligolening. Als WSW-deelnemer heeft Sité een obligoverplichting. Het WSW onderscheid een 'jaarlijks obligo' en een 'gecommitteerd obligo'. De gecommitteerde obligolening is een lening met een variabele hoofdsom (2,6% van de geborgde schuldpositie) waarop in beginsel niet getrokken wordt. Het WSW doet alleen een beroep op dit gecommitteerde obligo wanneer dat noodzakelijk is om zo middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De maximale hoofdsom van de obligolening van Sité bedraagt ultimo 2024 € 5.900.000 (2023 € 5.700.000). In 2024 is er geen trekking geweest waardoor de lening op 31 december 2024 nihil is.

Vereniging van Eigenaren

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

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

Op 31 december 2024 maakte Sité deel uit van 29 Verenigingen van Eigenaren (VvE). Het beheer van de complexen is aan externe partijen uitbesteed. In onderstaand overzicht is de totale reservering en het aandeel hierin van Sité per VvE opgenomen. Bij het opstellen van de jaarrekening waren de jaarcijfers van de desbetreffende VvE over 2024 nog niet beschikbaar. Daarom is Sité uitgegaan van de reservering ultimo 2023. Het reservefonds is opgenomen tegen nominale waarde.

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

Naam vereniging van eigenaren (VvE)	Reservefonds per 31-12-2023	Reservefonds Sité aandeel 31-12-2023	Reservefonds Sité aandeel in %
Bizetlaan 22-84	55.902	50.661	91%
Verdilaan 16-78	30.068	29.018	97%
Verdilaan 80-142	32.865	27.489	84%
Ed. Schilderinkstr 132-282	617.207	579.032	94%
Ed. Schilderinkstr 21-77	110.471	109.297	99%
Houtsmastraat 13-91	210.164	196.295	93%
Ed. Schilderinkstr 308-356	302.440	266.899	88%
Heezenpoort	101.129	80.164	79%
Dr. Hubernoodtpad	35.380	23.639	67%
Hamburgerpoort	56.566	25.455	45%
Hof van Thebe	95.828	86.066	90%
Schouwburgplein	88.520	27.252	31%
Grutborgh	208.846	125.502	60%
Dichterseweg	131.325	62.828	48%
Lookwartier-hoofdsplitsing	30.633	5.196	17%
Krommenark	89.993	51.475	57%
Huberroos	68.821	55.764	81%
Ganderije I	94.057	49.423	53%
Ganderije II	51.597	35.202	68%
A.G. Noijweg	4.797	2.903	61%
Silo	161.002	114.242	71%
Lookwartier Emmerich	27.582	12.224	44%
Lookwartier Groenlo	21.927	21.927	100%
Lookwartier Anholt	20.455	20.455	100%
Lookwartier Zutphen	25.647	5.695	22%
Lookwartier parkeerplaatsen	1.513	880	58%
Iseldoks	36.064	5.075	14%
Dennenweg pp	3.971	1.254	32%
Hof van Parijs / Rome	45.400	38.020	84%

Financiële instrumenten

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

Algemeen

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

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

8. Verslag van de Ondernemingsraad



In 2024 heeft de Ondernemingsraad (OR) verschillende overleggen gehad met de directeur- bestuurder. Dit waren formele en enkele informele bijeenkomsten. Daarnaast heeft het jaarlijkse overleg tussen de RvC en de OR plaats gevonden.

OR

De OR-samenstelling is veranderd door drie nieuwe leden. In juni 2024 heeft de zittende OR een oproep gedaan voor nieuwe leden. Er kwamen twee plekken beschikbaar. Drie medewerkers hebben zich aangemeld en in overleg met de directeur-bestuurder is besloten dat we verder gaan met zes leden. Mocht iemand uit de OR willen stoppen dan hoeft niet direct een vacature opgesteld te worden. In 2024 had de OR aandacht voor diverse onderwerpen. Een aantal daarvan lichten we hieronder toe.

Vertrek en komst directeur-bestuurder

In maart 2024 hebben we afscheid genomen van Els Birkenhäger als directeur-bestuurder. De OR is via de RvC betrokken geweest bij de werving van een opvolger. Na een interim-periode waarin Peter Winterman tijdelijk de rol van directeur-bestuurder innam, is in augustus 2024 Saar Veneman gestart als nieuwe directeur-bestuurder bij Sité. We hebben als OR kennisgemaakt en zijn goed van start gegaan.

Wisseling strategisch managers en personeel

Als OR hebben we aandacht gevraagd voor het verloop binnen Sité en met name het vertrek van de strategisch managers.

Adviesaanvraag team wijk- en woonadvies

Door het vertrek van de strategisch managers is gekeken welke (voorlopige) oplossing passend zou zijn voor de betrokken teams. Daarvoor is een adviesaanvraag gedaan. De OR heeft de adviesaanvraag met een positief advies behandeld met de afspraak dat de nieuwe invulling eind 2024 geëvalueerd zou worden. Door organisatorische ontwikkelingen is deze evaluatie in overleg doorgeschoven naar april 2025.

Vitaliteit

In 2023 is binnen Sité een start gemaakt om vitaliteit meer onder de aandacht te brengen. Als OR vervullen we ook een actieve rol in de werkgroep vitaliteit. In 2024 is vitaliteit meer ingebed in de organisatie en zijn er veel mooie initiatieven op het gebied van vitaliteit ontplooid.

Generatiepact

In april 2025 loopt de huidige generatiepact-regeling in de CAO af. Eind 2024 heeft de directeur-bestuurder besloten om de regeling niet te verruimen in afwachting van de nieuwe CAO in 2025. Er zal dan een update op dit besluit worden genomen.

RvC

In maart 2024 heeft de OR positief geadviseerd voor de benoeming van dhr. T. Verlaan, als nieuw lid van de RvC. In oktober hebben we als OR en RvC opnieuw kennis gemaakt met elkaar.

9. Verslag van de Raad van Commissarissen



Overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving legt de Raad van Commissarissen (RvC) separaat verantwoording af over zijn functioneren in 2024. 2024 was een bijzonder jaar waarin de rol van de RvC als werkgever van de directeur-bestuurder een zwaarder accent kreeg door het vertrek van directeur-bestuurder Els Birkenhäger en de komst van haar opvolger, Saar Veneman.

Uitgangspunten intern toezicht bij Sité

De diverse rollen van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van Sité, het Reglement voor de Raad van Commissarissen, het toezichtkader van de RvC en de procuratieregeling van Sité. Het Reglement van de Raad van Commissarissen bevat ook specifieke richtlijnen voor de samenstelling, profiel, benoeming, aftreden, (potentieel) tegenstrijdige belangen, vergoedingen, vergaderingen, informatie, continuïteit van de sturing van de organisatie, externe verantwoording, vertrouwelijkheid en het overleg van de RvC met de Ondernemingsraad, huurdersvereniging Siverder en de controlerend accountant.

De invulling van het toezicht is belegd in het toezichtkader. Hierin zijn de diverse rollen van de RvC beschreven en de leidende principes die hij daarvoor hanteert:

- We zetten de dialoog centraal;
- We kijken met een kritische blik vanuit oprechte nieuwsgierigheid;
- We houden situationeel toezicht;
- We kiezen bewust voor diversiteit.

Het toezichtkader bevat ook principes voor de relatie tussen de RvC en het bestuur:

- Vertrouwen als basis, met behoud van ieders specifieke verantwoordelijkheid;
- No surprise-beginsel als voorwaarde, uitgaande van wederzijdse openheid en volledigheid in informatievoorziening;
- Ruimte voor intuïtie en het on gezegde als vanzelfsprekendheid, waarbij zowel de RvC als directeur-bestuurder zich laat leiden door een moreel kompas dat zich richt op het goede doen.

De RvC vindt goed, verantwoord en transparant bestuur en het interne toezicht daarop belangrijk en constateert in deze onder meer dat Sité in 2024 de Governancecode woningcorporaties heeft toegepast (zie 'Toepassing Governancecode woningcorporaties').

Samenstelling RvC op 31 december 2024

De RvC bestond in 2024 uit vijf leden, die elk zijn benoemd voor een periode van vier jaar en daarna maximaal nog één keer voor vier jaar kunnen worden herbenoemd. Bij het wijzigen van zijn samenstelling heeft de RvC oog voor diversiteit qua geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken en streeft hij er naar als collectief een zo goed mogelijke afspiegeling van de maatschappij te zijn.

In mei eindigde de tweede en laatste zittingstermijn van de heer Koster als lid van de RvC en de Auditcommissie. Met hulp van bureau Colourful People zocht de RvC -en de directeur-bestuurder als adviseur- aan de hand van een geactualiseerd profiel een nieuwe Commissaris, tevens lid van de Auditcommissie en beoogd voorzitter van de Auditcommissie. De RvC was unaniem van mening dat Tim Verlaan uitstekend aansluit op het specifieke wervingsprofiel en besloot hem per 6 juni te benoemen als lid van de RvC en Auditcommissie. Later in het jaar

besloot de RvC dat de heer Verlaan de rol van voorzitter van de Auditcommissie in april 2025 overneemt van mevrouw Van Atteveld, die dan haar Commissariaat bij Sité wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn beëindigt.

Parallel aan de benoeming van de heer Verlaan achtte de RvC ook één van de andere kandidaten van toegevoegde waarde voor de RvC. De RvC besloot ook deze kandidaat unaniem als Commissaris te benoemen, per 1 januari 2025. Daarmee liep de RvC vooruit op de twee vacatures die in april 2025 ontstaan wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn. In aanloop naar 1 januari 2025 constateerden de RvC en de nog aan te treden Commissaris dat de verwachtingen en beelden bij de invulling van de rol niet optimaal op elkaar aansloten. Dit was reden om gezamenlijk te besluiten de benoeming niet te effectueren.

Op het moment van schrijven loopt de werving van zowel een voorzitter als lid van de RvC, gericht op een benoeming van beide Commissarissen in het voorjaar/de zomer van 2025.

Daarnaast eindigt in mei 2025 de eerste zittingstermijn van de heer Sundaram. Op voordracht van huurdersvereniging Siverder nam de RvC het voorgenomen besluit de heer Sundaram voor een tweede termijn te benoemen. Op het moment van schrijven loopt de procedure aanvraag zienswijze bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Figuur 33 Samenstelling RvC

	Aanvang eerste termijn	Einde huidige zittingstermijn	Herbenoembaar
Lettie van Atteveld	12 april 2017	11 april 2025	Nee
Edo de Jaeger	7 april 2017	6 april 2025	Nee
Janneke Smink	27 maart 2023	26 maart 2027	Ja
Janarthanan Sundaram	18 mei 2021	17 mei 2025	Ja
Tim Verlaan	6 juni 2024	5 juni 2028	Ja

De RvC is van oordeel dat alle Commissarissen in 2024 onafhankelijk waren conform de criteria in zowel wet- en regelgeving als de statuten en het Reglement van de Raad van Commissarissen van Sité.

Conform het Reglement van de Raad van Commissarissen stelde de RvC bij diverse nieuwe (neven)functies van zijn leden buiten Sité vast dat er geen sprake was van tegenstrijdig belang en dat deze ook voldoen aan de door de RvC gestelde criteria.

Bij de benoeming van de directeur-bestuurder en nieuwe leden van de RvC stelde de RvC vast dat van het eventueel verrichten van concurrerende activiteiten (waaronder concurrerend vastgoedbezit) geen sprake was. De RvC bevestigde dit tijdens zijn jaarlijkse zelfevaluatie.

De RvC constateerde ook dat geen van zijn leden of de directeur-bestuurder schenkingen van Sité of haar relaties hebben aangenomen en evenmin derden op kosten van Sité voordelen hebben verschaft.

Figuur 34 Beroep & nevenfuncties Commissarissen

	Beroep	Relevante nevenfuncties in 2024
Lettie van Atteveld	Commissaris	Voorzitter RvT Stichting De Waarden, vicevoorzitter RvC Stichting Servatius
Edo de Jaeger	Voorzitter Raad van Bestuur ROC van Amsterdam-Flevoland	Voorzitter RvC Onze Huisartsen BV (tot en met 31 januari 2024), voorzitter RvC Huisartsenposten Oost-Brabant, voorzitter RvT ProPersona (vanaf 1 januari 2024)
Janneke Slink	Directeur MEE NL	N.v.t.
Janarthanan Sundaram	Directeur Bright Access (DGA)	Lid Geschillencollege D66, voorzitter bezwarencommissie Vario Onderwijsgroep, vicevoorzitter RvT Stichting Onderwijsgroep Amersfoort, lid Ledenraad Univé-Oost, lid RvT Theater De Sonnevand, voorzitter bestuur Fiber Carrier Association
Tim Verlaan	Algemeen directeur Coöperatie KIEN	N.v.t.

Alle Commissarissen waren in 2024 lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Figuur 35 Taakverdeling RvC

Lettie van Atteveld	lid RvC, vicevoorzitter RvC, voorzitter Auditcommissie, aanspreekpunt Ondernemingsraad, voorzitter Selectiecommissie Commissaris
Edo de Jaeger	voorzitter RvC, lid Remuneratiecommissie, aanspreekpunt Ondernemingsraad, voorzitter Selectiecommissie Directeur-bestuurder
Janneke Slink	lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Siverder, lid Selectiecommissie Directeur-bestuurder, lid Selectiecommissie Commissaris
Janarthanan Sundaram	lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Siverder, voorzitter Remuneratiecommissie, lid Selectiecommissie Directeur-bestuurder
Tim Verlaan	lid RvC, lid Auditcommissie

Werkzaamheden van de RvC

Naast de vier reguliere RvC-vergaderingen en twee RvC-studiedagen kwam de voltallige RvC daartoe bijeen in zeven extra bijeenkomsten, waarvan het merendeel in het teken stond van de bemensing van het bestuur en de samenstelling van de RvC. De voltallige RvC was ook aanwezig bij het jaarlijkse overleg met het bestuur van huurdersvereniging Siverder.

Huurdersvereniging Siverder

De twee huurderscommissarissen waren in wisselende samenstelling aanwezig bij overleggen met of bijeenkomsten van het bestuur van Siverder, waaronder de Algemene Vergadering. Zoals ieder jaar spraken ook de voltallige RvC en het bestuur van Siverder met elkaar. Belangrijke gespreksthema's waren de jaarlijkse huurverhoging, het draagvlak onder de achterban van Siverder en de mogelijkheden om de positie van Siverder verder te versterken. In deze is de RvC zich terdege bewust van de soms lastige positie van het Siverder-bestuur tussen Sité en haar leden en heeft de RvC de organisatie van Sité opgeroepen Siverder daarbij te ondersteunen, zonder de onafhankelijke positie van Siverder in het gedrang te brengen.

Siverder was ook betrokken bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder (zie onder 'Werving directeur-bestuurder') en droeg de heer Sundaram voor een tweede termijn als huurderscommissaris voor aan de RvC.

Auditcommissie

In drie reguliere vergaderingen en één extra vergadering bereidde de Auditcommissie de RvC-besluitvorming over de financiële en governance-onderdelen voor. Ze gaf de RvC een positief advies wat betreft het vaststellen van de jaarstukken 2023 en het goedkeuren van het gewijzigde Reglement Financieel Beleid en Beheer, het gewijzigde Investeringsstatuut, Begroting 2025 en Treasuryjaarplan 2025.

De Auditcommissie, organisatie en BDO blikten samen terug op de interim- en eindejaarcontrole 2023. Met inachtneming daarvan gaf de Auditcommissie de RvC een positief advies inzake de opdrachtbevestiging en het controleplan van BDO voor boekjaar 2024.

Vanwege het bereiken van de maximale opdrachtduur met BDO als controlerend accountant na boekjaar 2024 ging Sité op zoek naar nieuw accountantsbureau. De vigerende wet- en regelgeving, waaronder de OOB-status van Sité, in acht nemende bleven twee kantoren over. Voorzien van een positief advies van de Auditcommissie koos de RvC voor Deloitte als controlerend accountant vanaf boekjaar 2025. Dit betekent dat Deloitte op 31 december 2024 haar werkzaamheden als fiscaal adviseur van Sité beëindigde.

In een extra vergadering stond de Auditcommissie uitvoerig stil bij twee grote onderwerpen: de doorontwikkeling van een eigentijds risicomanagement en het Duurzaam Prestatiemodel (financiële polsstok) van Sité. Dit laatste kreeg op diverse momenten later in het jaar ook ruimschoots aandacht van de Auditcommissie, waaronder bij het bespreken van de jaarstukken 2023 en Begroting 2025 e.v.. Daarbij lag de focus op de haalbaarheid van de vastgoedopgave in relatie tot de kengetallen en de Nationale Prestatieafspraken.

Ook de bevindingen van de controlerend accountant plus de oordeels- en toezichtsbrieven van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hadden nadrukkelijk de aandacht van de Auditcommissie. De Auditcommissie hield vinger aan de pols wat betreft het door Sité adequaat opvolgen van acties voortkomend uit de eindejaar-controle 2023 en interim-controle 2024. Ze constateerde tot haar tevredenheid dat het oordeel van de Aw, het WSW en de bevindingen van de controlerend accountant niet tot interventies leidden, dat de financiële continuïteit van Sité volgens deze partijen komende jaren niet in het gedrang komt en dat Sité over voldoende knoppen beschikt om waar nodig financieel bij te sturen. Aanvullend hierop is relevant dat -zoals in hoofdstuk 6 onder 'Extern oordeel' is aangegeven- Sité tijdens het opstellen van haar jaarstukken over 2024 zowel de jaarlijkse risicobeoordeling van het WSW als de Toezichtbrief 2024 van de Aw ontving. De RvC besprak beide brieven zorgvuldig. Ten aanzien van de Toezichtbrief 2024 constateerde de RvC de door de Aw aangekaarte risico's te herkennen en onderkennen en ook komend boekjaar de follow up in deze nauwlettend te volgen.

Andere agendaonderwerpen waren de Controle- & Auditplanning van Sité voor 2024, de uitgangspunten voor Begroting 2025 e.v. en de wisseling van fiscaal adviseur.

De Auditcommissie oordeelde dat de organisatie haar goed in staat stelde de keuzes van Sité te volgen, zodat ze zich als Auditcommissie kon focussen op de voor het interne toezicht relevante punten, op basis daarvan goede afwegingen kon maken zodat zij de RvC adequaat kon adviseren.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie geeft namens de RvC primair uitvoering aan diens rol als werkgever van de directeur-bestuurder.

In het verlengde van zijn besluitvorming eind 2023 maakte de Remuneratiecommissie afspraken met het waarnemend bestuur, droeg ze interim-bestuurder Peter Winterman voor ter benoeming door de RvC en maakte ze afspraken met de nieuwe directeur-bestuurder over haar indiensttreding en arbeidsvoorwaarden.

De Remuneratiecommissie voerde daarnaast voortgangsgesprekken met de interim-bestuurder en nieuwe directeur-bestuurder en bracht hierover verslag uit aan de voltallige RvC. Gelet op het aantreden van mevrouw Veneman als directeur-bestuurder per 20 augustus vindt een eerste formeel beoordelingsgesprek plaats in 2025.

Bezoldiging bestuur

In lijn met de uitgangspunten die de RvC hiervoor in 2022 vaststelde kan de bezoldiging van de directeur-bestuurder bij Sité op twee manieren worden verhoogd: door een extra bruto bedrag bij goed functioneren en door een jaarlijkse indexatie ongeacht het functioneren, overeenkomstig de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Voor de voormalig directeur-bestuurder, mevrouw Birkenhäger, is de betreffende indexering per 1 januari 2024 overeenkomstig toegepast. De bezoldiging van mevrouw Veneman wordt per 1 januari 2025 geïndexeerd. Vanaf de beoordelingsronde eind 2025 wordt bij goed functioneren de bezoldiging van mevrouw Veneman met een bruto bedrag opgehoogd, mits de dan geldende wettelijke maxima in WNT en Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting niet overschreden worden. Voor de bezoldiging van het waarnemend bestuur en de interim-bestuurder golden andere afspraken die eveneens voldeden aan vigerende wet- en regelgeving.

Geen van de leden van het bestuur ontvingen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De bezoldiging van het bestuur wordt nader in de jaarrekening verantwoord.

Werving directeur-bestuurder

In het najaar van 2023 kondigde directeur-bestuurder Els Birkenhäger aan toe te zijn aan een nieuwe uitdaging. De RvC stelde de uitgangspunten voor het wervingsprofiel op, scherpte dit verder aan met bureau Colourful People en vroeg ook beide managers, de Ondernemingsraad en het bestuur van huurdersvereniging Siverder input te leveren. Kern van het wervingsprofiel: een maatschappelijk betrokken bestuurder die met realiteitszin en vanuit het belang van haar huurders haar organisatie uitdaagt zich voortdurend te vernieuwen. Die op inspirerende wijze

de interne organisatie en externe ontwikkelingen met elkaar verbindt. Een bestuurder die gelooft in de kracht van samenwerking en die in staat is om de goede samenwerking van Sité met haar externe samenwerkingspartners verder uit te bouwen en de belangen van Sité en haar huurders daarin te borgen.

Met dit profiel startte Colourful People de openbare werving. Op basis van diverse gespreksrondes droeg de door de RvC ingestelde Selectiecommissie mevrouw Veneman voor als benoembare kandidaat. De overige Commissarissen maakten ook kennis met mevrouw Veneman en steunden unaniem haar voordracht. Hierop maakten ook de Ondernemingsraad en beide managers kennis met mevrouw Veneman, op basis waarvan de Ondernemingsraad een positief advies gaf.

De RvC nam met inachtneming daarvan het voorgenomen benoemingsbesluit, startte de aanvraag zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid bij de Aw. Deze gaf een positieve zienswijze op basis waarvan de RvC mevrouw Veneman per 20 augustus benoemde als directeur-bestuurder.

De RvC kijkt terug op een wervingsprocedure met diverse goede kandidaten. Er viel dus wat te kiezen. Bij zijn keuze voor mevrouw Veneman was voor de RvC belangrijk dat zij zowel qua kennis als vaardigheden -in de breedte van de opgave van Sité- in staat wordt geacht Sité verder te brengen in de richting zoals die in de door de RvC goedgekeurde meerjarenkoers is vastgelegd en de RvC met het wervingsprofiel voor ogen had en waar mevrouw Veneman zelf veel affiniteit mee heeft. Op basis van de eerste periode dat mevrouw Veneman Sité leidde heeft de RvC het volste vertrouwen met de keuze voor haar het juiste besluit te hebben genomen.

Samenstelling bestuur

Sité wordt in principe geleid door een eenhoofdig bestuur. Tot en met 8 maart was het bestuur van Sité volledig belegd bij mevrouw Birkenhäger. In de periode 9 maart - 31 maart nam ze verlof maar behield ze de statutaire eindverantwoordelijkheid. Op 31 maart eindigde haar dienstverband bij Sité

Voor de overbrugging tot het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder, Saar Veneman, benoemde de RvC beide managers per 9 maart tot gelijkwaardig lid van het waarnemend bestuur. Aangezien één van beide managers snel daarna een betrekking buiten Sité aanging, besloot de RvC in april per 1 mei een interim-bestuurder aan te stellen. Daarbij viel de keuze op Peter Winterman, die als ervaren corporatiebestuurder gevraagd werd de door Sité ingeslagen weg te vervolgen en te zorgen voor een goede overdracht aan de nieuwe directeur-bestuurder. In augustus droeg de heer Winterman het stokje over aan mevrouw Veneman.

Figuur 36 Bestuur

	Els Birkenhäger	Vincent Bartels & Michèle de Ruiter	Peter Winterman	Saar Veneman
	Directeur-bestuurder	Waarnemend bestuur	Interim-bestuurder	Directeur-bestuurder
Bestuursperiode	1 januari 2024 - 31 maart 2024	1 april 2024 - 30 april 2024	1 mei 2024 - 19 augustus 2024	20 augustus 2024 - 31 december 2024
Relevante nevenfuncties i.r.t. bestuursfunctie Sité	Voorzitter Achterhoekse Corporaties (ACo), lid thematafel Wonen & Vastgoed en lid Achterhoek Board (beide 8RHK Ambassadeurs), lid Comité van Aanbeveling Stichting Present Doetinchem	N.v.t.	N.v.t.	Lid Achterhoek Board (8RHK Ambassadeurs), lid Comité van Aanbeveling Stichting Present Doetinchem
PE-verplichting voor Sité	2023-2025: 108	N.v.t.	2024:12	2024-2026: 87
Behaalde PE-punten	2023-2024: 109.5	N.v.t.	2024:12	2024:19

De RvC & de Ondernemingsraad

Een delegatie van de RvC en de voltallige Ondernemingsraad blikten tijdens hun jaarlijkse informele overleg terug op het wervingstraject directeur-bestuurder. Zoals ieder jaar stond ook het functioneren van de directeur-bestuurder op de agenda. Verder stonden ze onder meer stil bij de diverse wisselingen binnen het management, afdelingen en de Ondernemingsraad en de impact daarvan op de organisatie. Daarnaast wisselden ze van gedachten over de doorontwikkeling die de Ondernemingsraad voor zichzelf voor ogen heeft.

In lijn met respectievelijk de Woningwet en de CAO Woondiensten werd de Ondernemingsraad gevraagd om advies ten aanzien van de benoeming van de hierboven genoemde Commissarissen en mevrouw Veneman als directeur-bestuurder. Bij alle drie benoemingen gaf de Ondernemingsraad een positief advies.

Zelfevaluatie RvC

Op diverse momenten gedurende het jaar stond de RvC stil bij zijn eigen functioneren: als vast onderdeel na afloop van zijn vergaderingen en meer uitgebreid tijdens beide studiedagen. Dit laatste vloeide vooral voort uit de gesprekken van de RvC over hetgeen qua samenstelling nodig is als in april 2025 twee van zijn meest ervaren leden hun Commissariaat bij Sité moeten beëindigen.

Tijdens zijn formele jaarlijkse zelfevaluatie, die dit keer zonder externe begeleiding plaatsvond, keek de RvC terug op een bijzonder en intensief jaar waarin de werving van een directeur-bestuurder en de samenstelling van de RvC veel aandacht vroegen. Dit was onontkoombaar, maar de RvC sprak de wens uit zich in 2025 vooral te kunnen richten op de opgave van Sité, temeer daar deze door zowel externe factoren als ambities van Sité zelf komende jaren meer onder druk komt te staan.

De RvC stelde ook vast dat de diverse (tijdelijke) commissies en delegaties adequaat hebben gefunctioneerd en stond zoals ieder jaar stil bij de actualiteit en toepassing van zijn toezichtkader. Geconstateerd werd dat de inhoud daarvan nog steeds door de zittende Commissarissen werd gedragen en dat het goed is om als RvC ook in zijn nieuwe samenstelling in 2025 nadrukkelijk het gesprek te voeren over de principes en toepassing van het toezichtkader.

Gelet op de aanstaande wisselingen binnen zijn gelederen maakte de RvC ook procesafspraken voor het behoud van zijn collectief toezicht en het daarbinnen borgen van voldoende tegenwicht.

Deskundigheid & ontwikkeling op inhoud

Adequaat intern toezicht vereist blijvende aandacht voor de deskundigheid van de RvC als collectief en dat van de individuele Commissarissen. De RvC nam dit standaard mee bij de afgeronde en nog lopende werving van zijn leden. Ook het persoonlijke scholingsprogramma van de Commissarissen en geslaagde verdiepingssessie tijdens een van zijn studiedagen droegen daar aan bij. Bij dit laatste stond wijkwerk centraal in een door medewerkers van Sité en gemeente Doetinchem verzorgde bijeenkomst. Daarbij lag de focus op de positie en verantwoordelijkheid van Sité binnen het wijkwerk en de daaraan gerelateerde thema's waar zij vooral op inzet: samen leven in wijken en buurt, een schone en veilige woonomgeving. Zoals gebruikelijk gebruikte de RvC de studiedag ook om diverse vastgoedprojecten van Sité te bezoeken.

Figuur 37 Permanente Educatie Commissarissen

	PE-verplichting tot en met 2024	Aantal in 2024 behaalde PE-punten	Totaal aantal behaalde PE-punten
Lettie van Atteveld	38	4	92*
Edo de Jaeger	38	3	43*
Janneke Smink	9	5	9
Janarthanan Sundaram	18	25	66
Tim Verlaan	2	40	40

**Inclusief overschot uit 2023, zodat is voldaan aan wet- en regelgeving.*

Toepassing Governancecode woningcorporaties

Ook in 2024 handelde Sité conform de Governancecode woningcorporaties. Ter aanvulling gold:

- Artikel 4.7 Contact RvC – belanghebbenden (anders dan Ondernemingsraad en Siverder)

De Governancecode verplicht tot contact tussen de RvC en belanghebbenden van Sité. De RvC is zich ervan bewust dat Sité zich middenin het maatschappelijk speelveld begeeft en dat samenwerking met partners verweven is in de gehele organisatie. De RvC heeft zicht op de voornaamste belanghebbenden van Sité en toetst of Sité adequaat omgaat met hun input en belangen.

De directeur-bestuurder houdt de RvC over relevante ontwikkelingen in deze op de hoogte. De RvC is van mening dat het rechtstreekse contact met partners -anders dan de Ondernemingsraad en huurdersvereniging Siverder- vanuit de verschillende verantwoordelijkheden van RvC en organisatie en de visie op adequaat intern toezicht bij

de organisatie belegd moet zijn, mede om de scherpste te behouden in de verschillende rollen en verantwoordelijkheden;

- Artikel 5.2 Verbindingenstatuut

De Governancecode voorziet onder meer in een Treasurystatuut, Investeringsstatuut, Beleggingsstatuut en Verbindingenstatuut. Sité beschikte in 2024 over een Treasurystatuut en Investeringsstatuut. Sité beschikte niet over een separaat beleggingsstatuut omdat zij als uitgangspunt hanteert geen beleggingen te hebben, hetgeen in het Treasurystatuut wordt geborgd. Sité kiest er tot nog toe ook bewust voor geen verbindingen aan te gaan en ziet dan ook geen aanleiding om een verbindingsstatuut op te stellen;

- Artikel 5.3 Visie RvC op opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid

De Governancecode verplicht de RvC om, naast de directeur-bestuurder, een visie te hebben op het opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid van Sité. De RvC heeft als standpunt dat het initiatief rond opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid bij de directeur-bestuurder en organisatie van Sité ligt. De directeur-bestuurder informeert de RvC over relevante afwegingen en ontwikkelingen. Overeenkomstig zijn toezichtkader ziet de RvC er onder meer op toe dat de organisatie zich in deze gedraagt overeenkomstig gangbare integriteitsnormen en dat zij transparant is voor interne en externe gebruikers.

Integriteit

De RvC ziet er onder meer op toe dat de organisatie en de RvC integer handelen en dat er -bij het vermoeden dat dit in het gedrang is- voldoende ruimte is om dit op een veilige manier bespreekbaar te maken. In dat kader was relevant dat zowel de Auditcommissie als RvC, naar aanleiding van berichtgeving over fraude door één van de vastgoedpartners van Sité elders, het bestuur bevroegen op het risico hierop bij Sité.

De Commissarissen waren blij met de door het bestuur geactualiseerde integriteitscode en het nieuwe protocol bij grensoverschrijdend gedrag, waarbij zij benadrukten dat het vooral van belang is hoe Sité deze papieren documenten in de praktijk vormgeeft.

In het verlengde daarvan sprak de RvC ook af bij zijn eigen zelfevaluatie standaard stil te staan bij de veiligheid binnen de RvC en (potentieel) tegenstrijdig belang van zowel de RvC als het bestuur.

Inhoud van het toezicht

- *Besluitvorming*

Zowel beeld- als besluitvormend gaf de RvC invulling aan zijn rol als toezichthouder, klankbord en adviseur van de directeur-bestuurder. Aanvullend op de elders toegelichte besluitvorming nam de RvC achtereenvolgens de volgende besluiten:

- Uitgangspunten bezoldiging en arbeidsvoorwaarden nieuwe directeur-bestuurder
- Keuze voor Deloitte als controlerend accountant boekjaar 2025 e.v.;
- Goedkeuring gewijzigd Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Goedkeuring gewijzigd Investeringsstatuut;
- Vaststelling jaarstukken 2023 (met inachtneming toelichting bevindingen door controlerend accountant);
- Goedkeuring investeringsbesluit nieuwbouw Heideslag Wehl;

- Vaststelling opdrachtbevestiging en controleplan BDO boekjaar 2024;
- Goedkeuring investeringsbesluit nieuwbouw Naoberhoek Doetinchem;
- Samenstelling Remuneratiecommissie vanaf april 2025;
- Goedkeuring Begroting 2025;
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2025;
- Toepassing geactualiseerde Governancecode woningcorporaties;
- Jaarplanning RvC 2025;
- Rooster van aftreden RvC 2025.

- *Oog voor huurdersbelangen*

Huurders vormen het bestaansrecht van Sité. De RvC ziet toe op de mate waarin en wijze waarop Sité de belangen van haar (toekomstige) huurders betreft bij haar keuzes. Dit kwam expliciet aan de orde ten aanzien van Woongemeenschap Naoberhoek, de betaalbaarheid van Sité-woningen (twee huren-beleid, jaarlijkse huurverhoging en ontwikkeling huurachterstand), de voortgang van vastgoedprojecten, klachtenrapportages en de kracht en plus representativiteit van huurdersvereniging Siverder.

- *Andere belangrijke gesprekstema's*

Gelet op het innovatieve karakter van het concept, de rol van Sité als ontwikkelaar, het investeringsvolume en het daarmee voor Sité gepaard gaande risicoprofiel was de ontwikkeling van Woongemeenschap Naoberhoek vast punt op de vergaderagenda van de RvC. Ook het partnerschap met gemeente Doetinchem en het COA was hierbij belangrijk onderwerp van gesprek. Het specifieke karakter van dit project en forse investering vergde extra zorgvuldigheid qua besluitvorming. De RvC kwam bijeen in een daartoe extra ingelaste vergadering waarin het door de directeur-bestuurder genomen investeringsbesluit werd goedgekeurd. Ander belangrijk thema was de (financiële) continuïteit van Sité, en daarmee de haalbaarheid van haar toekomstige (vastgoed)opgave. Zowel de Auditcommissie als RvC bespraken dit op meerdere momenten vanuit diverse perspectieven: in het kader van de doorontwikkeling van het risicomanagement, het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) van Sité, de (te actualiseren) Regionale Woondeal, Begroting 2025 e.v., de huurverhoging per 1 juli 2025, het solidariteitsbeginsel van Aedes, de Nationale Prestatieafspraken, de prestatieafspraken met Siverder en gemeenten voor 2025 en de oordeelsbrieven van de Aw en het WSW. De RvC en bestuur zochten daarbij steeds naar de juiste balans tussen de belangen van de huidige en toekomstige huurders van Sité.

Sommige van deze thema's kwamen aan de orde via de agendering van bestuurlijke kwesties door het bestuur. De gesprekken daarover tussen de RvC en bestuur waren geënt op door het bestuur opgestelde notities met een schets van de context of aanleiding, het hiermee gemoeide issue voor Sité en de door het bestuur gekozen richting. De RvC reflecteerde hierop, onderschreef de door de directeur-bestuurder gekozen richting, stelde vragen ter toetsing of verheldering en gaf in enkele gevallen -al dan niet desgevraagd- suggesties of adviezen mee ter overweging. Deze werkwijze is al jaren een werkwijze die zich volgens alle betrokkenen goed leent voor het juiste gesprek tussen de RvC en bestuur.

Honorering RvC

De RvC paste voor zijn eigen honorering in 2024 de 'VTW-Adviesregel', inclusief de jaarlijkse indexatie, overeenkomstig toe. Sité verstrekke de Commissarissen geen financiële voordelen die niet vielen onder het beloningsbeleid. Zie ook de toelichting hierop in de jaarrekening. De RvC stelde ook voor 2025 zijn honorering vast, dit overeenkomstig de indexering waarin de VTW-Adviesregel voorziet.

Terug- & vooruitblik

Sité is van oudsher een (financieel) solide woningcorporatie met een eigentijdse visie op haar opgave, relatie tot huurders en haar rol in het maatschappelijk speelveld. En die de flexibiliteit heeft zich waar nodig aan te passen aan veranderende omstandigheden. Dat geeft de RvC het vertrouwen dat Sité ook toekomstige huurders een passend thuis kan bieden. Dit wordt versterkt door de wijze waarop Saar Veneman hier als directeur-bestuurder invulling aan geeft.

De RvC is van oordeel dat Sité ook in 2024 naar vermogen haar maatschappelijke opgave heeft gerealiseerd en is tevreden over het oordeel van de controlerend accountant en het externe toezicht over het functioneren van Sité.

Tegelijkertijd is er de constatering dat externe en complexe invloeden steeds meer de opgave en bewegingsruimte van Sité raken. De met name politieke focus op nieuwbouw dreigt het toekomstbestendig houden van bestaande woningen in het gedrang te brengen: het investeringsvolume is ook bij Sité niet onbeperkt. Daarnaast is de vraag in hoeverre Sité haar sociaal-maatschappelijke rol kan blijven uitvoeren wanneer er vanuit de politiek en samenleving steeds meer druk wordt gelegd op de vastgoedopgave van corporaties.

De RvC onderschrijft de behoefte van de directeur-bestuurder vanuit dit perspectief komend jaar scherpere keuzes te maken om de (financiële) continuïteit ook op de lange termijn te borgen en gaat daarover graag het gesprek aan.

Tenslotte hoopt de RvC dat Sité ondanks alle druk van buitenaf in staat blijft haar eigen keuzes te maken in het belang van de huurders van Sité.

10. Vastgoedbezit in cijfers



Onze woningvoorraad

Figuur 38 Woningvoorraad gemeente Bronckhorst

Figuur 38 Gemeente Bronckhorst						
		€ 454,57	€ 650,43	€ 697,07		
		-	-	-		
	≤ 454,47	€ 650,43	€ 697,07	€ 879,66	≥ € 879,66	Totaal
Grondgebonden	5	353	44	103	0	505
Gestapeld	39	24	6	14	0	83
Overig	0	0	0	0	0	0
Totaal	44	377	50	117	0	588

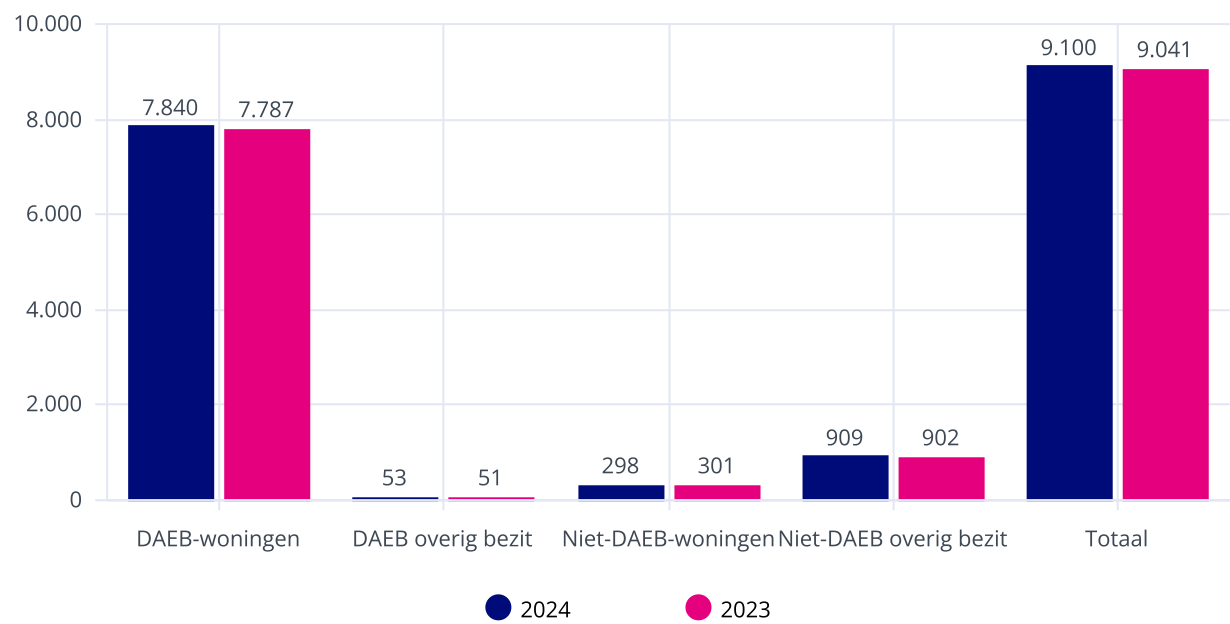
Figuur 39 Woningvoorraad gemeente Doetinchem

Figuur 39 Gemeente Doetinchem						
		€ 454,57	€ 650,43	€ 697,07		
		-	-	-		
	≤ 454,47	€ 650,43	€ 697,07	€ 879,66	≥ € 879,66	Totaal
Grondgebonden	52	2714	339	987	49	4141
Gestapeld	532	2039	240	334	57	3202
Overig	90	0	0	0	0	90
Totaal	674	4.753	579	1.321	106	7.433

Figuur 40 Woningvoorraad gemeente Oude IJsselstreek

Figuur 40 Gemeente Oude IJsselstreek						
		€ 454,57	€ 650,43	€ 697,07		
		-	-	-		
	≤ 454,47	€ 650,43	€ 697,07	€ 879,66	≥ € 879,66	Totaal
Grondgebonden	0	7	3	7	0	17
Gestapeld	0	96	2	2	0	100
Overig	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	103	5	9	0	117
Totale woningvoorraad Sité	718	5.233	634	1.447	106	8.138

Figuur 41 Ons DAEB- & niet-DAEB-bezit



11. Jaarrekening



1. Balans voor resultaatbestemming

Activa (x € 1.000)	31 december 2024	31 december 2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	1.061.312	955.544
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	67.047	61.480
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.228	39.860
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.225	7.340
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.175.812	1.064.224
Materiële vaste activa		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.706	2.759
Totaal van materiële vaste activa	2.706	2.759
Financiële vaste activa		
06. Overige vorderingen	227	122
Totaal van financiële vaste activa	227	122
Totaal van vaste activa	1.178.745	1.067.105
Vlottende activa		
Voorraden		
07. Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	320
08. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.251	1.272
Totaal van voorraden	1.251	1.592
Vorderingen		
09. Huurdebiteuren	1.141	1.149
10. Latente belastingvorderingen	48	232
11. Overige vorderingen	226	274
12. Overlopende activa	1.715	67
Totaal van vorderingen	3.130	1.722
13. Liquide middelen	3.342	255
Totaal van vlottende activa	7.723	3.569
Totaal van activa	1.186.468	1.070.674

Passiva (x € 1.000)	31 december 2024	31 december 2023
Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserves	613.715	524.680
15. Overige reserves	173.014	382.041
16. Resultaat na belastingen van het boekjaar	102.956	-119.992
Totaal van eigen vermogen	889.685	786.729
Voorzieningen		
17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	17.626	15.752
18. Latente belastingverplichtingen	3.965	4.066
Totaal van voorzieningen	21.591	19.818
Langlopende schulden		
19. Schulden aan banken	219.216	218.651
20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	35.256	32.361
21. Overige schulden	1.621	166
Totaal van langlopende schulden	256.093	251.178
Kortlopende schulden		
22. Schulden aan banken	10.935	2.986
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	614	1.107
24. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.494	3.133
25. Overige schulden	147	274
26. Overlopende passiva	5.909	5.449
Totaal van kortlopende schulden	19.099	12.949
Totaal van passiva	1.186.468	1.070.674

2. Winst- en verliesrekening

Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	2024	2023
27. Huuropbrengsten	58.695	56.210
28. Opbrengsten servicecontracten	3.797	4.378
29. Lasten servicecontracten	-4.201	-4.749
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.106	-4.481
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-28.458	-23.797
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.684	-2.486
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	22.043	25.075
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.562	1.556
34. Toegerekende organisatiekosten	-98	-90
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.087	-1.442
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	377	24
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.769	-17.160
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92.669	-115.586
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2.451	-155
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91.351	-132.901
39. Opbrengst overige activiteiten	405	281
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	405	281
40. Overige organisatiekosten	-2.462	-2.276
41. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.207	-1.018
42. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	13	-
43. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	100	94
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.576	-5.181
Totaal van financiële baten en lasten	-5.463	-5.087
Totaal van resultaat voor belastingen	105.044	-115.902
45. Belastingen	-2.088	-4.090
Totaal van resultaat na belastingen	102.956	-119.992

3. Kasstroomoverzicht volgens directe methode

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2024	2023
Geldmiddelen begin boekjaar	255	368
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	58.938	56.349
Vergoedingen	3.148	3.748
Overige bedrijfsontvangsten	81	123
Saldo ingaande kasstromen	62.167	60.220
Betalingen aan werknemers	-7.055	-5.772
Onderhoudsuitgaven	-25.572	-19.923
Overige bedrijfsuitgaven	-11.552	-10.607
Betaalde interest	-5.486	-5.092
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-142	-388
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-274	-215
Vennootschapsbelasting	-4.083	261
Saldo uitgaande kasstroom	-54.164	-41.736
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.003	18.484
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.554	644
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	1.095
Verkoopontvangsten grond	5	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	1.559	1.739
Nieuwbouw huur	-5.882	-18.426
Verbeteruitgaven	-7.950	-5.384
Aankoop	-927	-2.305
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-598
Sloopuitgaven	-	-70
Investerings overig	-325	-336
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-15.084	-27.119
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.525	-25.380
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	22.000	20.892
Saldo ingaande kasstromen	22.000	20.892
Aflossing geborgde leningen	-13.391	-14.109
Saldo uitgaande kasstromen	-13.391	-14.109
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.609	6.783
Toename (afname) van geldmiddelen	3.087	-113
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.342	255
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	3.342	255

4. Waarderingsgrondslagen

Algemeen

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

De jaarrekening is opgemaakt per 28 mei 2025.

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

Gezien de specifieke omstandigheden waarin woningcorporaties zich bevinden gelden er voor de jaarverslaglegging van woningcorporaties aanvullende regels. Deze regels zijn neergelegd in hoofdstuk 645 “Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting” van de Richtlijnen voor de jaarverslaglegging. De jaarrekening 2024 is gebaseerd op de Richtlijn 645 en de modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening (volgens het functioneel model) zoals opgenomen in de Regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting 2015 waarnaar in de RJ 645 wordt verwezen alsmede de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2024.

Schattingswijziging

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zgn. waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 120 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

Gebruik van schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Sité zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in BW2 artikel 362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar onze mening het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

Vastgoedbeleggingen:

De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn

mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. (Toekomstige) aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Voor de beleidswaarde betreft dit met name de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde die als toelichting zijn opgenomen in de jaarrekening. De uitgangspunten van de beleidswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens.

Vastgoed in ontwikkeling:

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

Voortbrengingskosten nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouwprojecten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). Om inzicht te geven in de voortbrengingskosten van nieuw vastgoed op de balans rekent Sité ook interne kosten toe aan nieuwbouwprojecten.

Belastingen:

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

Consolidatievrijstelling

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

Continuïteit

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

2024 was een goed jaar voor Sité. De organisatie voldoet aan de eisen van zowel de interne als de externe financiële ratio's. Deze kengetallen zijn te vinden in hoofdstuk 12. Sité heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. Op basis van de financiële meerjarenprognose is de verwachting dat Sité ook in de (nabije) toekomst voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Op grond hiervan is de directie van mening dat de continuïteit van Sité is gewaarborgd.

Waarderingsgrondslagen balansposten

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (2024: € 879,66), het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed. Vanuit de Woningwet is hier voor de woningen aan toegevoegd, de voorwaarde dat indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens moet liggen, deze ook classificeert als DAEB woning, ondanks het feit dat de huidige contract huur (als gevolg van huurverhogingen in het verleden) boven deze grens is komen te liggen.

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

Niet-DAEB vastgoed bevat primair de woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (2024: € 879,66) 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.

Waardering

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2024, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking

dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed wordt gewaardeerd volgens de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de full-versie zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (onderdeel van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015). Aan de hand van dit Handboek wordt de waarde jaarlijks integraal door een extern taxateur vastgesteld waarbij deze gebruik maakt van de vrijheidsgraden die in het handboek worden geboden. Bij de definitieve waarderungen verstrekt de taxateur een taxatieverslag (voor het deel van het bezit dat daadwerkelijk is bezichtigd) en een taxatie update (voor het overige deel van het bezit dat in eerdere jaren is bezichtigd). In 2018 is een taxatieverslag opgesteld voor 100% van het bezit. Reden hiervoor is dat de taxaties waren uitgevoerd door een andere taxateur dan in de voorgaande jaren. Vanaf 2019 betreft het een taxatie-update met uitzondering van renovatie en nieuwbouw. Hier is sprake van een volledige taxatie. De rol van extern taxateur wordt ingevuld door Capital Value.

Ten einde een betrouwbare marktwaarde in verhuurde staat te kunnen bepalen, is het bezit opgedeeld in een drietal hoofdcategorieën, zijnde woningen, bedrijfsonroerend goed (met daaronder maatschappelijk onroerend goed) en parkeren. Per hoofdcategorie is vervolgens een verdere verdeling in complexen gemaakt naar type, bouwjaar en locatie. Voorbeelden (niet uitputtend) van typen per hoofdcategorie bij woningen zijn o.a. rijwoningen en appartementen met- en zonder lift. Bij bedrijfsonroerend goed zijn dat o.a. kantoren, bedrijfsruimten, winkels en verzorgingshuizen en bij parkeren gaat het om parkeerplaatsen (op maaiveld in en parkeerkelders) en garageboxen.

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

Met dit systeem wordt in nauw overleg met de extern taxateur de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedobjecten en de vastgoedportefeuille bepaald. Het gehanteerde waarde begrip van de marktwaarde in verhuurde staat luidt als volgt: Het bedrag dat het complex bij complex-gewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten, voor woningen genormeerd op 11,4% overdrachtskosten (2023: 11,4%), in mindering gebracht.

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

woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex eerst in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's.

Het schatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan.

De in het verleden gerealiseerde eigen kosten worden niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengstenmaximalisatie. Eigen voorgenomen huurbeleid wordt ook niet ingerekend naar de toekomst. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaaarde'.

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

- Locatieveroudering
- Economische/ markttechnische veroudering
- Technische veroudering

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

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

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

Woongelegenheden:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Conform handboek marktwaardering 2024.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 245 - € 1.640. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Conform handboek marktwaardering 2024.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 3,27% - 9,35%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 39.000 - € 515.500. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de leegwaarde per object vastgelegd.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Conform handboek marktwaardering 2024.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 3,05% - 12,50% (gemiddeld 7,19%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Eigen inschatting taxateur (indien buiten de bandbreedte). Bandbreedte 4,00% - 15,00%. De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per cluster (complex) bepaald op basis van een vijfjaars gewogen gemiddelde.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexploiteren en uitponden conform eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 1.020,95 - € 2.327.
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Conform handboek marktwaardering 2024.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 12,00 - € 185,00 per m2. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Conform handboek marktwaardering 2024.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 7,95% - 12,50%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Niet van toepassing.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 6,60% - 9,00% (gemiddeld 7,97%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Niet van toepassing. (mutatiegraad Sité).
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexploiteren conform handboek.
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing.

Parkeergelegenheden:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Conform handboek marktwaardering 2024.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 30 - € 105. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Conform handboek marktwaardering 2024.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 6,85% - 9,25%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 3.500 - € 16.500. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de leegwaarde per object vastgelegd.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Conform handboek marktwaardering 2024.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 7,75% - 11,00% (gemiddeld 8,62%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Eigen inschatting taxateur (indien buiten de bandbreedte. Bandbreedte 6,98% - 15,00%.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexploiteren en uitponen conform handboek.
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing.

Intramuraal zorgvastgoed:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstroom specifiek tonen	Conform handboek marktwaardering 2024.
Markthuurl	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 100,00 - € 175,19 per m2. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuurl per object vastgesteld.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Conform handboek marktwaardering 2024.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 5,25% - 7,95%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Niet van toepassing.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 5,00% - 6,75% (gemiddeld 6,28%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Niet van toepassing. (mutatiegraad Sité).
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario doorexploiteren conform handboek.
Technische splitsingskosten	Standaard, geen	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Optioneel, geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing.

Sloop

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

Renovatie

Projectmatige renovaties bevatten zowel een investeringscomponent (t.a.v. de verbeteringen) als ook een onderhoudscomponent (t.a.v. instandhouding) tenzij het een ingrijpende verbouwing betreft.

Bij de start van de projecten wordt o.b.v. de voorcalculatie een inschatting gemaakt van de verdeling over deze componenten. Daarbij is uitgangspunt genomen de definities onderhoud en verbetering zoals opgenomen in RTiV 2015. Deze verdeling wordt in de jaarrekening als zodanig ook verwerkt. Bij afsluiting van het project wordt aan de hand van een nacalculatie gedetailleerd beoordeeld hoe de verdeling uiteindelijk had moeten zijn en wordt een eventuele correctie aangebracht.

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

Relevante toegekende subsidies op projecten die op balansdatum in uitvoering zijn worden op het investeringscomponent in mindering gebracht.

Eventuele vooruit ontvangen subsidies van projecten die op balansdatum nog niet zijn gestart worden onder de langlopende- of kortlopende schulden (vooruit ontvangen bedragen) verantwoord. Toegezegde subsidies waarvan de betaling in de toekomst ligt en het project op balansdatum is gestart, zullen afhankelijk van de looptijd onder de kortlopende vorderingen of onder de financiële vaste activa worden verantwoord. Toegezegde subsidies waarvan de betaling in de toekomst ligt en het project op balansdatum nog niet is gestart worden in de jaarrekening opgenomen onder de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

De waardeverandering die optreedt bij verkoop als gevolg van het verschil tussen de boekwaarde op het moment van verkoop zoals opgenomen onder onroerende zaken in exploitatie en de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op basis van verkoopwaarde na aftrek van de korting wordt ten gunste of ten laste

van het resultaat gebracht. Het gaat hierbij weliswaar om een herclassificatie, maar in beide gevallen vindt de waardering plaats op actuele waarde. Dezelfde situatie doet zich ook voor als een in het verleden verkochte VOV-woning wordt teruggekocht en in verhuur wordt genomen.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van reeds toegezegde subsidies. Daarnaast worden interne kosten toegerekend aan de nieuwbouwprojecten.

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijvingstermijnen bedragen in jaren:

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

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

Financiële vaste activa

Overige vorderingen

De overige vorderingen onder de financiële vaste activa zijn vorderingen met een verwachte looptijd langer dan één jaar.

Sociale koop

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

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

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de prijsindex bestaande koopwoningen Gelderland. Deze index is gebaseerd op objectieve verkoopcijfers ontleend aan het CBS.

Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

Overige reserves

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

Resultaat van het boekjaar

Het resultaat boekjaar wordt apart inzichtelijk gemaakt onder het eigen vermogen.

Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

De belastinglatenties zijn gewaardeerd op contante waarde gebaseerd op een netto-rente van 1,83% en zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latente belastingvorderingen worden (deels) gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen.

Langlopende schulden

Schulden aan banken

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 2024 wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de verkoopwaarde onder aftrek van het overeengekomen kortingspercentage in het kader van de koopgarantformule. De waardeverandering van deze verplichting wordt bepaald door het contractueel overeengekomen waardedeling percentage ten gunste van de koper te vermenigvuldigen met de waardeverandering van de verkochte woningen zoals opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

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

Overige schulden

De overige schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

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

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

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

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

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

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

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

Afschrijvingen op activa ten dienste van

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

Periodiek betaalbare beloningen

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

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

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

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

Pensioenen

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

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

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

Ontslagvergoedingen

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Hieronder worden de opbrengsten uit de verkoopprojecten in ontwikkeling verantwoord.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Toegerekende organisatiekosten

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

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

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

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

Grondslagen voor de gescheiden balansen DAEB en niet-DAEB

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

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

Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel gewogen DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel gewogen niet-DAEB verhuureenheden. De verdeelsleutel wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld en voor 2024 is deze 94% DAEB en 6% niet-DAEB.

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

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

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

Aard van de activiteiten in de niet-DAEB

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

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed als mede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 (Handboekmodelmatig waarderen 2024). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Sité vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjaren onderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddeld norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hierdoor worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

Sité heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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		102.956
Belasting in boekjaar		2.088
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen:		105.044
Af:		
Resultaat verkochte woningen (commercieel)	-480	
Terugkoopresultaat VOV	-6	
Toevoeging fiscale boekwinst verkopen aan herinvesteringsreserve	-562	
Toevoeging fiscale boekwinst vervoermiddelen aan herinvesteringsreserve	-7	
Afschrijving (fiscaal)	-1.265	
Onttrekking voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	-144	
Projectresultaat (fiscaal)	-	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (commercieel)	-91.351	
Asbestsanering bij regulier onderhoud (fiscaal)	-1.012	
Agio leningen (a.g.v. hogere marktwaarde leningportefeuille)	-154	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-10	
Milieu-investeringsaftrek	-7.039	
		-102.031
Bij:		
Resultaat verkochte woningen (fiscaal)	554	
Resultaat interne verkoop	-	
Resultaat terugkoop VOV-woningen (commercieel)	6	
Gerealiseerd winstrecht teruggekochte VOV-woningen (fiscaal)	-	
Afschrijvingen (commercieel)	385	
Onderhoudscomponent in investeringsprojecten (fiscaal)	119	
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	141	
Verbeteringen (fiscaal i.p.v. onderhoud)	233	
Niet aftrekbaar deel algemene kosten	22	
Fiscaal niet aftrekbare rente (earningsstrippingregeling)	3.357	
Geactiveerde rente (fiscaal)	17	
		4.834
Fiscaal resultaat voor belastingen 2024		7.847
Te verrekenen verliezen		-
Belastbaar bedrag 2024		7.847

Het wettelijk belastingtarief in het boekjaar bedraagt 25,8% (2023: 25,8%).

De effectieve belastingdruk in 2024 bedraagt 2% (2023: 4%).

Nadere toelichting

Het belastbaar resultaat 2024 leidt tot een betalingsverplichting van (afgerond) € 2.011.000. Dat is lager dan de voorlopige aanslagen die in 2024 zijn betaald van totaal € 3.263.000. Het verschil van € 1.252.000 is als vordering op de Belastingdienst opgenomen onder de kortlopende vorderingen samen met de nog te ontvangen vennootschapsbelasting 2023 (€ 35.000). Per saldo bedraagt de opgenomen vordering € 1.287.000.

Belastinglatenties (bedragen x € 1.000)

Recapitulatie latenties	Commerciële waarde 31-12-2024	Fiscale waarde 31-12-2024	Actieve latentie (nominaal)	Passieve latentie (nominaal)	Jaarrekening: Financiële vaste activa (CW)	Jaarrekening: Kortlopende vordering (CW)	Jaarrekening: Voorziening latente belastingen (CW)
<i>Voorwaartse verliescompensatie</i>							
Compensabele verliezen	-	-	-	-	-	-	-
<i>Verrekenbare tijdelijke verschillen</i>							
Door te exploiteren bezit	1.128.359	1.006.138	-	31.533	-	-	-
Ongerealiseerd verlies VOV	-	245	63	-	48	12	-
Waardering ontwikkelingsprojecten	1.490	2.671	305	-	279	0	-
Agio leningenportefeuille	-	562	145	-	99	36	-
Voorziening groot onderhoud		18.858		4.865			4.391
Totaal					426	48	4.391

Sinds 2019 is de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie hoger dan de fiscale waarde. Voor het totale verschil zou bij waardering op nominale waarde een passieve latentie gevormd moeten worden. Bij waardering tegen contante waarde tendeert deze voorziening echter naar nihil omdat het afwikkelmoment oneindig ver in de tijd vooruit ligt. De latentie voor het verschil tussen commerciële en fiscale waarde van het door te exploiteren bezit is daarom in de jaarrekening 2024 niet verwerkt.

De passieve latentie ten aanzien van de fiscale voorziening groot onderhoud bedraagt € 4.391.000.

De simultane afwikkeling is geen voorwaarde meer voor de saldering van latente belastinglatenties. Als gevolg daarvan worden in de jaarrekening de latente belastingvorderingen (het langlopende deel van € 426.000 ultimo 2024) gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen. Daardoor bedragen de latente belastingverplichtingen in de jaarrekening 2024 € 3.965.000.

Verliesverrekening

Er is geen sprake van beschikbare compensabele verliezen per 31 december 2024 (2023: € 0).

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 2024 per saldo € 122.221.000. Het wordt zeer waarschijnlijk geacht dat (door gebruikmaking van fiscale faciliteiten zoals de herinvesteringsreserve) in de toekomst als gevolg van het beleidsvoornemen om woningen te blijven verhuren, geen fiscale afwikkeling van dit verschil zal plaatsvinden gedurende de looptijd van het actief omdat het fiscale afwikkelmoment in continuïteit doorschuift naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee oneindig ver in de toekomst te liggen. Bij waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil.
- De fiscaal ongerealiseerde verliezen en verleende kortingen vanuit in het verleden gedane Verkopen onder Voorwaarden (VOV) zijn geactiveerd op de fiscale balans. Bij terug- en doorverkoop leiden deze tot een lagere boekwinst dan commercieel en daarmee vormen ze een tijdelijk verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering. Deze tijdelijke verschillen zijn tot waardering gebracht voor zover ze binnen een periode van 5 jaar naar verwachting gerealiseerd zullen worden.
- Voor Vastgoed in ontwikkeling is ook sprake van een tijdelijk verschil tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en de fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt ultimo 2024 per saldo € 1.181.000 (2023: € 1.000.000). Voor dit bedrag is een actieve latentie gevormd. Aangenomen wordt daarbij dat realisatie binnen de forecastperiode van 5 jaar zal plaatsvinden.
- De beschouwingsperiode ten aanzien van het agio op de leningen betreft de totale looptijd van de portefeuille ten tijde van de fiscale openingsbalans (1-1-2008).
- Bij de voorziening groot onderhoud is sprake van een tijdelijk verschil doordat er wordt gekeken naar het toekomstig onderhoud dat binnen de komende 10 jaar plaatsvindt. Gevolg is dat enerzijds de onderhoudsvoorziening stabiel blijft, maar anderzijds dat de onderhoudsvoorziening in jaar 11 op volledig andere onderhoudsuitgaven/-projecten ziet dan ten tijde van de start van de onderhoudsvoorziening in jaar 1.

6. Toelichting op de balans

Activa (bedragen x € 1.000)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	2024	2023
01. DAEB vastgoed in exploitatie	1.061.312	955.544
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	67.047	61.480
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.228	39.860
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.225	7.340
Totaal	1.175.812	1.064.224

Het verloop van deze posten in 2024 is als volgt:

01. DAEB vastgoed in exploitatie

	2024	2023
Historische kostprijs	494.388	470.184
Som van herwaardering	479.771	584.293
Som van vermindering	-18.615	-8.605
Boekwaarde in verhuurde staat per 1 januari	955.544	1.045.872
Mutaties in boekjaar:		
Opgeleverde eenheden	12.076	13.588
Overboeking onrendabele top opgeleverde projecten	-2.421	
Subtotaal	9.655	13.588
Aangekochte eenheden	929	1.175
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-181	-486
Subtotaal	748	689
Renovatie	6.033	1.656
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-644	-933
Subtotaal	5.389	723
Investerings	3.748	2.900
Verkoop	-413	-
Herclassificatie	-	599
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	86.641	-108.826
Totaal mutaties	105.768	-90.328
Historische kostprijs	513.950	494.388
Som van herwaardering	558.877	479.771
Som van vermindering	-11.515	-18.615
Boekwaarde in verhuurde staat per 31 december	1.061.312	955.544

De post opgeleverde eenheden heeft betrekking op de projecten Keppeloord (12) en Beethovenlaan (35).

In 2024 zijn 2 woningen aangekocht en 2 BOG ruimtes.

De post renovatie heeft betrekking op de investeringscomponent binnen de (afgeronde) grootschalige renovatieprojecten, Leerinkstraat, Bronckhorst Baak/Steenderen, Van Enststraat/Remmelinkstraat/Seinhorststraat, Gaanderen en Brouwerskamp.

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

In 2024 zijn 3 woningen verkocht.

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

Specificatie herclassificatie	2024	2023
Activa overgeheveld van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	1.262
Activa overgeheveld naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-663
	-	599

02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2024	2023
Historische kostprijs	47.022	46.468
Som van herwaardering	18.728	24.392
Som van vermindering	-4.270	-3.105
Boekwaarde in verhuurde staat per 1 januari	61.480	67.755
Mutaties in boekjaar:		
Investerings	222	367
Verkoop	-674	-545
Herclassificatie	-	663
Overige waardeverandering t.g.v. resp. t.l.v. resultaat	6.019	-6.760
Totaal mutaties	5.567	-6.275
Historische kostprijs	46.712	47.022
Som van herwaardering	23.289	18.728
Som van vermindering	-2.954	-4.270
Boekwaarde in verhuurde staat per 31 december	67.047	61.480

In 2024 zijn 3 woningen en 1 parkeerplaats verkocht.

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

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

Specificatie herclassificatie	2024	2023
Activa overgeheveld van DAEB vastgoed in exploitatie	-	663
	-	663

Analyse ontwikkeling marktwaarde 2023 – 2024

Conform de verplichting zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is in onderstaand overzicht de ontwikkeling van de marktwaarde (DAEB en niet-DAEB) tussen 31 december 2023 en 31 december 2024 naar de samenstellende delen weergegeven.

Totaal marktwaarde 31-12-2023:		1.017.024.000
Af: Eenheden uit exploitatie:		-1.087.000
	sub-totaal	1.015.937.000
Methodische wijzigingen (software):		6.866.000
Mutatie in objectgegevens:		25.016.000
Marktontwikkeling:		69.657.000
Exploitatiebeperking:		-
	sub-totaal	101.539.000
Bij: Toegevoegde eenheden:		10.883.000
Totaal marktwaarde 31-12-2024:		1.128.359.000
Totaal DAEB:	1.061.312.000	
Totaal niet-DAEB:	67.047.000	
Totaal bezit:	1.128.359.000	

De marktwaarde ultimo 2024 bedraagt € 1.128.359.000. Dit is een stijging van € 111.335.000 ten opzichte van 2023.

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, voorvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheerssituatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen-vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Er is een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is door middel van de bepaling van de beleidswaarde.

Dit impliceert dat circa 48% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de geleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Beleidswaarde

De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het bezit. Deze wordt voor de woongelegenheden bepaald op basis van een vastgestelde disconteringsvoet en voortdurende exploitatie van het huidige beleid. Voor niet-woongelegenheden en ZOG wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 897.192.000. Dit is een stijging van € 258.925.000 ten opzichte van 2023.

In onderstaande tabel is de ontwikkeling opgenomen van de beleidswaarde tussen 31 december 2023 en 31 december 2024.

Totaal beleidswaarde 31-12-2023:	638.267.000
Af: Eenheden uit exploitatie:	-944.000
sub-totaal	637.323.000
Vastgoedgegevens:	32.567.000
Methodische wijzigingen :	225.711.000
Marktontwikkeling:	17.856.000
Parameters beleidswaarde:	-23.066.000
Overig:	-1.559.000
sub-totaal	251.509.000
Bij: Toegevoegde eenheden:	8.360.000
Totaal beleidswaarde 31-12-2024:	897.192.000

Voor de bepaling van de beleidswaarde 2024 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Gemiddelde streefhuur per maand	€ 718,20
Norm beheerslasten per maand	€ 952,01
Norm onderhoudslasten per maand	€ 3.293,31
Aantal eenheden met EFG label	506 eenheden

Norm Beheer

De norm beheer is gebaseerd op de goedgekeurde begroting 2025 en meerjarenverkenning 2026 – 2034. Dit geeft een representatief karakter aan de langjarige norm voor beheer.

Norm Onderhoud

De goedgekeurde begroting 2025 en meerjarenverkenning 2026 -2034 is het uitgangspunt voor de berekening van de norm voor onderhoud. In deze norm is opgenomen het reguliere onderhoud voor instandhouding exclusief het onderhoud dat in de begroting is ingerekend voor toekomstige nieuwbouw en verkoop. Sloopcomplexen zijn in de norm meegenomen op basis van instandhouding.

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

Voor de bepaling van de norm onderhoud is onderscheid gemaakt tussen:

Niet planmatig onderhoud

De in de meerjarenbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Planmatig onderhoud

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) zoals opgenomen in Vastware (kort cyclisch onderhoud in een 10 jaarshorizon) en ons CO₂ koersplan (lang cyclisch onderhoud in een 15 jaarshorizon). De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Sité conditiemetingen die periodiek worden geactualiseerd. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen. In 2024 zijn de conditiemetingen afgerond en zijn er geen woningen met een conditiescore slechter dan 4. In totaal heeft 91% een conditiescore van 2 of beter.

In de MJOB houdt Sité rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Installaties CV	18 jaar
Dak vervanging	49 jaar
Voegwerk	42 jaar
Kozijnvervanging	49 jaar
Keukens	30 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

De MJOB bestaat (op basis van Vastware en het CO₂-Koersplan) uit de verschillende cycli van onderhoudswerksoorten per complex. In het gemiddelde onderhoud voor de komende 15 jaar is daarmee ook rekening gehouden met het lang cyclisch onderhoud (zoals bijvoorbeeld dakvervanging) dat in ons CO₂-Koersplan op basis van woningtype en bouwjaar geraamd is. Geclusterd onderhoud dat in de financiële begroting als ingrijpende verbouwing is aangemerkt en uit dien hoofde als investering is verwerkt, wordt voor de bepaling van de beleidswaarde als onderhoud beschouwd en maakt als zodanig ook onderdeel uit van berekende norm voor onderhoud.

Op basis van een gemiddelde (berekend over de eerste 15 jaar) worden jaarlijks werkpakketten samengesteld om er enerzijds voor te zorgen dat de organisatorische capaciteit voldoende groot is voor de uitvoering en anderzijds dat er (zowel op- als neerwaarts) geen grote uitslagen in de jaarlijkse uitgaven ontstaan. Dit onder de randvoorwaarde dat de technische kwaliteit (instandhouding) op peil blijft. En daarbij worden ook de na te streven niveaus van klanttevredenheid nauwlettend gevolgd. Indien nodig wordt op complexniveau bijgestuurd waarbij de totale omvang van de onderhoudslast zoveel mogelijk stabiel wordt gehouden.

De berekende gemiddelde norm is daarmee ook representatief voor de periode vanaf jaar 16 en is daarom voor de gehele 60-jaar periode ingerekend.

EFG Label

Sité heeft nog 506 eenheden die een EFG label hebben. In de beleidswaarde is de verplichting met betrekking tot de EFG labels ingerekend.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst is de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op de beleidswaarde (x €1.000)
Hogere streefhuur per maand	€ 25,-	43.900
Lagere streefhuur per maand	€ 25,-	-54.312
Hogere lasten onderhoud per jaar	€ 100,-	-32.524
Lagere lasten onderhoud per jaar	€ 100,-	32.524
Hogere lasten beheer per jaar	€ 100,-	-32.524
Lagere lasten beheer per jaar	€ 100,-	32.524

03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Historische kostprijs	13.679	14.563
Herwaardering	26.181	27.538
Boekwaarde per 1 januari	39.860	42.101
Mutaties in het boekjaar:		
Terugkoop koopgarant	-	-1.910
Waardeverandering	5.368	-331
Subtotaal	5.368	-2.241
Historische kostprijs	13.679	13.679
Herwaardering	31.549	26.181
Boekwaarde per 31 december	45.228	39.860

Per 31 december 2024 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 182 (2023: 182). Er worden geen woningen meer verkocht onder voorwaarden en in 2024 zijn geen woningen teruggekocht.

04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
Aanschafwaarde per 1 januari	12.601	11.371
Cumulatieve waardeverandering	-5.261	-6.850
Boekwaarde per 1 januari	7.340	4.521
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	5.626	18.769
Overheveling vanuit Vastgoed bestemd voor verkoop	323	-
Overheveling vanuit Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	21	-
Opgeleverde huurwoningen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-12.436	-13.252
Overboeking onrendabele top opgeleverde projecten	2.421	
Herwaardering ten laste van resultaat	1.605	-242
Afwaardering ten laste van voorziening	-2.675	-2.456
Subtotaal	-5.115	2.819
Aanschafwaarde per 31 december	6.135	12.601
Cumulatieve waardeverandering	-3.910	-5.261
Boekwaarde per 31 december	2.225	7.340

De opgeleverde eenheden betreffen 12 eenheden van project Keppeloord en 35 eenheden aan de Beethovenlaan (2e flat).

Verzekeringen

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

Zekerheden

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

Materiële vaste activa

05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

	Huisvesting	Automatisering	Inventaris / Vervoer	Totaal
Aanschafwaarde	3.045	964	340	4.349
Cumulatieve afschrijvingen	-926	-436	-228	-1.590
Boekwaarde per 1 januari 2024	2.119	528	112	2.759
Mutaties in boekjaar:				
Investerings	31	85	217	333
Afschrijvingen	-127	-213	-46	-386
Subtotaal	-96	-128	171	-53
Aanschafwaarde	3.076	1.049	557	4.682
Cumulatieve afschrijvingen	-1.053	-649	-274	-1.976
Boekwaarde per 31 december 2024	2.023	400	283	2.706

De investeringen in de rubriek huisvesting hebben te maken met de aanpassing van het toegangssysteem en uitbreiding laadpalen. De investeringen in rubriek automatisering hebben te maken met de aanschaf van hardware en software. De investeringen in de rubriek inventaris/vervoer hebben te maken met de aanschaf van 6 auto's.

Financiële vaste activa

06. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
Te vorderen subsidies	92	-
Sociale koop	135	122
Totaal	227	122

Te vorderen subsidies

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties in het boekjaar:		
Toegezegde subsidie	48	-
Van kortlopende vordering	44	-
Saldo per 31 december	92	-

De nog te ontvangen subsidie heeft betrekking op de toegekende subsidieregeling in het kader van de Investeringsimpuls Verduurzaming Sociale Huurwoningen (de nog te ontvangen 20%) ten aanzien van de renovatieprojecten die ultimo 2024 in uitvoering of al uitgevoerd zijn.

Sociale koop

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Saldo per 1 januari	122	123
Mutaties in het boekjaar:		
Waardeverandering	13	-1
Saldo per 31 december	135	122

De vordering bestaat uit één verkoop Sociale Koop.

Flottende activa

Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
07. Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	320
08. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.251	1.272
Totaal	1.251	1.592

07. Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31 december 2024	31 december 2023
Overig - 0 perceel (2023: 1)	-	320
Totaal	-	320

Eind 2023 stond er 1 perceel in voorraad. Dit betreft 1 perceel grond aan de Kerkstraat te Drempt (kavels van de gesloopte eenheden Kerkstraat 57, 59 en 61). Deze staat nu verantwoord onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

08 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31 december 2024	31 december 2023
Aanschafwaarde	1.511	1.511
Cumulatieve waardeverandering	-239	-239
Boekwaarde per 1 januari	1.272	1.272
Mutaties in boekjaar:		
Overheveling naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-21	-
Subtotaal	-21	1.272
Boekwaarde per 31 december	1.251	1.272

In 2024 is een grondpositie in Gaanderen overgeheveld naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
09. Huurdebiteuren	1.141	1.149
10. Latente belastingvorderingen	48	232
11. Overige vorderingen	226	274
12. Overlopende activa	1.715	67
Totaal	3.130	1.722

09. Huurdebiteuren

	31 december 2024	31 december 2023
Huurdebiteuren	1.521	1.532
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-380	-383
Saldo	1.141	1.149

Specificatie huurdebiteuren

	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal
Saldo per 31 december	548	973	1.521

Verloopoverzicht voorziening huurdebiteuren

	Totaal
Saldo per 31 december 2023	383
Mutaties in boekjaar:	
Ontrekking	-3
Subtotaal	-3
Saldo per 31 december 2024	380

Het saldo van de huurdebiteuren is de totale vordering op (vertrokken) huurders. De huurachterstand per 31 december 2024 van de zittende en vertrokken huurders, uitgedrukt in een percentage van het totaal van de netto huren, bedraagt voor 2024 1,08% (2023 0,97%).

10. Latente belastingvorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
Latente belastingvordering VPB	48	232
Saldo	48	232

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

11. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
Overige debiteuren	54	57
Nog te ontvangen subsidies	173	217
Saldo	226	274

De nog te ontvangen subsidie heeft betrekking op de toegekende ISDE subsidie voor het renovatieproject Van Enststraat/Rommelinkstraat.

12. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
Verzekering uitkering	386	44
Vooruitbetaalde bedragen	16	22
Rente	5	-
Te vorderen VPB	1.287	-
Diversen	21	-
Saldo	1.715	67

13. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
Kas	1	1
Banken	3.341	254
Totaal	3.342	255

De kredietfaciliteit bij de huisbankier Rabobank is ultimo 2024 € 4,0 miljoen voor rekening-courant. Ultimo 31-12-2024 is voor € 0,1 miljoen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit. Dit betreft een afgegeven bankgarantie aan de Gemeente Doetinchem.

Het rentepercentage is gebaseerd op de 1-mnds euribor met een opslag van 1,30%. De gemiddelde debetrente over 2024 komt hierdoor uit op 4,86%. Jaarlijks ontvangt de kredietverstrekker de beoordeling kredietwaardigheid van het WSW alsmede het borgingsplafond.

Passiva

Eigen vermogen

	31 december 2024	31 december 2023
14. Herwaarderingsreserves	613.715	524.680
15. Overige reserves	173.014	382.041
16. Resultaat na belastingen van het boekjaar	102.956	-119.992
Saldo per 31 december	889.685	786.729

14. Herwaarderingsreserves

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

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Saldo per 1 januari	524.680	636.222
Mutaties in het boekjaar:		
Mutatie boekjaar:	89.035	-111.542
Saldo mutaties	89.035	-111.542
Saldo per 31 december	613.715	524.680

15. Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld

	2024	2023
Saldo per 1 januari	382.041	308.324
Mutaties in het boekjaar:		
Herwaarderingsreserve	-89.035	111.542
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-119.992	-37.825
Saldo mutaties	-209.027	73.717
Saldo per 31 december	173.014	382.041

16. Resultaat na belasting van het boekjaar

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
Resultaat na belastingen.	102.956	-119.992
Saldo per 31 december	102.956	-119.992

Voorstel resultaatbestemming

Het voorstel is om het resultaat over 2024 ad € 102.956.000 toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	17.626	15.752
18. Latente belastingverplichtingen	3.965	4.066
Totaal	21.591	19.818

17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
Saldo per 1 januari	15.752	2.709
Mutaties in het boekjaar:		
Dotaties	9.482	16.835
Onttrekkingen in mindering op vastgoed in exploitatie	-644	-933
Onttrekkingen in mindering op vastgoed in ontwikkeling	-2.675	-2.456
Vrijval	-4.289	-403
Saldo	1.874	13.043
Saldo per 31 december	17.626	15.752

Voor een toelichting op de dotatie en de vrijval wordt verwezen naar de toelichting op de post 'overige waardeveranderingen' in de resultatenrekening. De dotatie van project Noaberhoek vraagt een extra toelichting: indien de huurovereenkomst voor dit project niet voor 1 mei 2025 is getekend komt het investeringsbesluit (en daarmee de interne formalisatie) te vervallen. Dit kan betekenen dat de gevormde voorziening (5,4 mln) vrij dient te vallen. De onttrekkingen in mindering op vastgoed in exploitatie hebben betrekking op de projecten Brouwerskamp en Steenderen/Baak. De onttrekkingen in mindering op vastgoed in ontwikkeling hebben met name betrekking op de projecten V-Blok, en Heideslag.

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', Vastgoed in exploitatie en 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop'. Indien van toepassing wordt de getroffen voorziening voor sloop in mindering gebracht op de post Vastgoed in exploitatie.

18. Voorziening latente belastingverplichtingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
18. Latente belastingverplichtingen	3.965	4.066
Totaal	3.965	4.066

Het langlopende deel van de latente belastingvorderingen (€ 426.000 ultimo 2024) wordt gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen. Ultimo boekjaar bedraagt de fiscale onderhoudsvoorziening 18,9 miljoen. De voorziening heeft een horizon van 10 jaar. Voor onttrekkingen de komende 10 jaar in deze voorziening wordt een passieve latentie opgenomen.

19. Schulden aan banken

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
Saldo per 1 januari	221.637	214.948
Mutaties in het boekjaar:		
Agio (m.b.t. Vestia lening)	-95	-94
Nieuwe leningen	22.000	21.392
Mutatie flex roll-over	-9.100	-500
Aflossingen	-4.291	-14.109
Saldo	8.514	6.689
Saldo per 31 december	230.151	221.637
Af: naar kortlopende schulden, agio- verplichting komend jaar	-95	-95
Af: naar kortlopende schulden, aflossings- verplichting komend jaar	-10.840	-2.891
Totaal	219.216	218.651

De leningen zijn opgenomen tegen de nominale waarde waarbij rekening is gehouden met een eventuele disagio of agio. De marktwaarde van de leningen is per 31-12-2024 € 222,7 miljoen. De marktwaarde van de leningen is verantwoord op basis van een treasury berekening gebaseerd op 6-maands Euribor.

Ultimo 2024 bestaat de leningen portefeuille voor € 223,4 miljoen uit leningen met een vaste rente en voor € 2,8 miljoen uit twee leningen van respectievelijk € 1,4 miljoen met een variabele rente van 3,282% en € 1,4 miljoen met een variabele rente van 3,372%. De rente op de lening met variabele rente wordt bepaald door de 1-maands euribor verhoogd met een vaste opslag van 0,38% en 0,35%.

De aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De opbouw van de leningportefeuille is t/m 1 jaar € 10,3 miljoen en voor 2 jaar t/m 5 jaar € 32,8 miljoen en langer dan 5 jaar € 183,2 miljoen.

De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 17,1 jaar.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 2,46%.

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

Alle leningen zijn voor 100% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek wat inhoudt dat het WSW hypotheek kan leggen op het onderpand wat is ingebracht bij het WSW. Naast het WSW heeft de Rabobank voor een bedrag van € 4,0 miljoen het recht van hypotheek. De kredietfaciliteit bij de Rabobank bedraagt € 4,0 miljoen. De rente en aflossing van alle leningen eind 2024 worden door het WSW gegarandeerd.

20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

	31 december 2024	31 december 2023
Saldo per 1 januari	32.361	34.102
Mutaties in het boekjaar:		
Waardeverandering	2.895	-176
Terugkoop koopgarant	-	-1.565
Saldo	2.895	-1.741
Saldo per 31 december	35.256	32.361

Per 31 december 2024 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 182 (2023: 182). Er worden geen woningen meer verkocht onder voorwaarden.

21. Overige schulden

	31 december 2024	31 december 2023
1. Waarborgsommen	121	100
2. Vooruitontvangen subsidies	1.500	66
Totaal	1.621	166

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Waarborgsommen

	31 december 2024	31 december 2023
Saldo per 1 januari	100	85
Mutaties in het boekjaar:		
Toegevoegd	37	40
Uitbetaald	-16	-25
Saldo	21	15
Totaal	121	100

2. Vooruitontvangen subsidies

	31 december 2024	31 december 2023
Saldo per 1 januari	340	516
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst	1.500	-
Onttrekking	-193	-176
Saldo	1.647	340
Af: naar kortlopende schuld	-147	-274
Totaal	1.500	66

Het kortlopende deel (€ 147.000) betreft de vooruit ontvangen subsidie in het kader van de regeling Investeringsimpuls Verduurzaming Sociale Huurwoningen. Het betreft een voorschot van 80% van de verleende subsidie, ontvangen in 2022. In 2024 is het voorschot deels in mindering gebracht op de renovatieprojecten die ultimo 2024 in uitvoering zijn. Het restant is gebracht naar kortlopend, dit heeft betrekking op de projecten die naar verwachting in 2025 worden opgeleverd. Het langlopende deel betreft de vooruit ontvangen MEER subsidie. 20% van de verleende subsidie is ontvangen in 2024 (€ 1.500.000) en heeft betrekking op projecten die in 2026 worden uitgevoerd.

Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2024	31 december 2023
22. Schulden aan banken	10.935	2.986
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	614	1.107
24. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.494	3.133
25. Overige schulden	147	274
26. Overlopende passiva	5.909	5.449
Totaal	19.099	12.949

22. Schulden aan banken

	31 december 2024	31 december 2023
Aflossingsverplichting komend jaar	10.840	2.891
Vrijval Agio komend jaar	95	95
Totaal	10.935	2.986

23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31 december 2024	31 december 2023
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	614	1.107
Totaal	614	1.107

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31 december 2024	31 december 2023
Af te dragen BTW	1.171	2.122
Af te dragen VPB	-	797
Loonheffing	167	103
Pensioenen	62	41
Sociale lasten	94	70
Totaal	1.494	3.133

25. Overige schulden

	31 december 2024	31 december 2023
Vooruitontvangen subsidie	147	274
Totaal	147	274

26. Overlopende passiva

	31 december 2024	31 december 2023
Te verrekenen service- en stookkosten	277	839
Nog te betalen bedragen	1.959	1.124
Personeelsvereniging	16	25
Niet vervallen rente	2.597	2.497
Vooruitontvangen huur	541	472
Reservering vakantierechten en overuren	327	315
Reservering Glasfonds	192	170
Diversen	-	7
Totaal	5.909	5.449

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Niet in de balans opgenomen informatie

In 2024 zijn opdrachten verstrekt inzake nieuwbouw- en renovatieprojecten die op 31 december 2024 nog niet geheel waren uitgevoerd en dus slechts ten dele gefactureerd en in 2024 verantwoord. De resterende verplichting op 31 december 2024 uit hoofde van deze opdrachten bedraagt circa € 35,8 miljoen waarvan € 31,5 miljoen een looptijd heeft van maximaal 1 jaar en € 4,3 miljoen een looptijd heeft van 2 tot 5 jaar. De verplichtingen ultimo 2024 zijn met name de projecten Gaanderen, Brouwerskamp V-Blok, Heideslag, de Kwekerij en Spoorzone.

In het kader van de regeling Investeringsimpuls Verduurzaming Sociale Huurwoningen is in 2022 een voorschot van 80% van de verleende subsidie ontvangen. De 20% van de nog te ontvangen subsidie voor de renovatieprojecten die in 2024 nog niet in uitvoering zijn, bedraagt € 36.700. Daarnaast is er in 2024 in het kader van de Meer subsidie een voorschot ontvangen van 20% van de verleende subsidie. De 80% van de nog te ontvangen subsidie voor projecten die nog niet in uitvoering zijn bedraagt € 6.000.000.

In 2024 is een nieuw huurcontract getekend voor de Blokhuislaan 250/252/254. Hierbij is Sité een verplichting aangegaan van € 75.000 ten behoeve van een investering.

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

Jubileumuitkering bedragen x € 1,-	
2025 t/m 2029	49.950
2030 t/m 2034	73.894
2035 t/m 2039	32.747
Na 2040	71.491

Nederlandse pensioenregeling

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

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2024 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad eind december 2024 bedroeg 129,0% (2023: 128,8%) De beleidsdekkingsgraad (gemiddelde van 12 maanden) komt hiermee op 130,3%

Eind 2019 had SPW niet de beschikking over de vereiste dekkingsgraad van ongeveer 126,6%. En daarom is in maart 2020 een nieuw herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB). Op basis van de situatie eind 2019 verwacht SPW binnen de gestelde termijn van 10 jaar weer te beschikken over de wettelijk vereiste beleidsdekkingsgraad. Herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement. In het herstelplan 2020 zijn geen verlagingen van pensioenaanspraken nodig. Eind 2024 voldoet SPW wel aan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%.

Sité heeft de verplichting van het loopbaanontwikkelingsbudget niet als verplichting in de balans opgenomen. Sité beschouwt het loopbaanontwikkelingsbudget als een onderdeel van de normale jaarlijkse personeelslasten. En daarbij is het financieel belang minimaal. Over de afgelopen 5 jaar is het gemiddelde circa € 6 duizend per jaar.

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

De gecommiteerde obligolening is een onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom (2,6% van de geborgde schuldpositie) waarop in beginsel niet getrokken wordt. Het WSW doet alleen een beroep op dit gecommiteerde obligo wanneer dat noodzakelijk is om zo middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De maximale hoofdsom van de obligolening van Sité bedraagt ultimo 2024 € 5,9 miljoen (2023 € 5,7 miljoen). In 2024 is er geen trekking geweest waardoor de lening op 31 december 2024 nihil is.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar (circa € 0,77 miljoen). Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en in welke mate inning van jaarlijks obligo benodigd is.

Sité heeft ultimo 2024 geen inkoop- en leaseverplichtingen.

Gebeurtenis na balansdatum

Voorjaarsnota: besluit tot huurbevriezing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevriezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Sité een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevriezingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 6,1% (€ 54,7 miljoen). En daarmee de LTV zou toenemen tot 26,87% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 met circa 0,24 tot 0,51 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 1,89 tot 1,60 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Sité te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto Resultaat Exploitatie Vastgoedportefeuille (x € 1000)

27. Huuropbrengsten

	2024	2023
Te ontvangen huur	59.305	56.620
Af: huurderving wegens leegstand	-610	-410
Totaal	58.695	56.210

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

De totale huurderving bedroeg 1,03% (2023 = 0,72%) van de te ontvangen huur.

28. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Servicecontracten	3.855	4.437
Af: derving servicecontracten wegens leegstand	-58	-59
Totaal	3.797	4.378

29. Lasten servicecontracten

	2024	2023
Lasten servicecontracten	-4.036	-4.556
Toegerekende lasten servicecontracten	-165	-193
Totaal	-4.201	-4.749

30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-791	-501
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.315	-3.980
Totaal	-5.106	-4.481

31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Regulier onderhoud	-15.853	-16.680
Onderhoud vanuit renovatieprojecten	-8.780	-3.831
Toegerekende onderhoudsactiviteiten	-3.825	-3.286
Totaal	-28.458	-23.797

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen	-2.129	-2.032
Verzekeringen	-521	-425
Heffingen overheid	-34	-29
Totaal	-2.684	-2.486

De post Heffingen overheid bestaat uit de verhuurderbijdrage.

Netto Gerealiseerd Resultaat Verkoop Vastgoedportefeuille (x € 1.000)

33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.562	1.556
Totaal	1.562	1.556

De verkoopopbrengst bestaat in 2024 uit 6 woningen en 1 parkeerplaats.

34. Toegerekende organisatiekosten

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	-98	-90
Totaal	-98	-90

35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2024	2023
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.087	-1.442
Totaal	-1.087	-1.442

De boekwaarde bestaat in 2024 uit 6 woningen en 1 parkeerplaats.

Waardeverandering Vastgoedportefeuille (x € 1.000)

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)

	2024	2023
1. Dotatie voorziening verlieslatende contracten	-9.482	-16.835
2. Vrijval voorziening verlieslatende contracten	4.289	403
3. Verlieslatende contracten aankoop	-181	-486
4. Verlieslatende contracten nieuwbouw	1.605	-242
Totaal	-3.769	-17.160

1. De dotatie aan de voorziening heeft betrekking op de nieuwbouwprojecten Heideslag Wehl en de Noaberhoek en de renovatieprojecten Brouwerkamp, Muziekbuilt en Baak/Steenderen (fase 2). De dotatie van project Noaberhoek vraagt een extra toelichting: indien de huurovereenkomst voor dit project niet voor 1 mei 2025 is getekend komt het investeringsbesluit (en daarmee de interne formalisatie) te vervallen. Dit kan betekenen dat de gevormde voorziening (5,4 mln) vrij dient te vallen.

2. De vrijval heeft betrekking op de projecten V-Blok (Bex), Spoorzone Bloemenbuurt (Bex), de Kwekerij, Leerinkstraat, Stationslocatie en Bronckhorstwoningen Steenderen/Baak (fase 1).

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

4. De verlieslatende contracten nieuwbouw heeft betrekking op de projecten Beethovenlaan en Keppeloord.

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92.669	-115.586
Totaal	92.669	-115.586

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

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2024	2023
Waardemutatie vastgoedportefeuille VOV	5.340	-331
Waardemutatie verplichting VOV	-2.889	176
Totaal	2.451	-155

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

Netto Resultaat Overige Activiteiten (x € 1.000)

39. Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
Bijdrage zonnepanelen	266	139
Vergoedingen administratie en transacties	139	142
Totaal	405	281

40. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Algemene kosten	-380	-287
Kosten Raad van Commissarissen (incl. bezoldiging)	-150	-126
Heffingen overheid	-108	-340
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.824	-1.523
Totaal	-2.462	-2.276

41. Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
Leefbaarheid	-280	-218
Toegerekende kosten leefbaarheid	-927	-800
Totaal	-1.207	-1.018

Saldo Financiële Baten en Lasten (x € 1.000)

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

	2024	2023
Vordering sociale koop	13	-
Totaal	13	-

43. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Agio lening Vestia	95	94
Rente Overig	5	-
Totaal	100	94

44. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	-5.567	-5.174
Kortlopende schulden		
Rente schulden aan kredietinstellingen (disagio/afkoop)	-4	-5
Rente rekening-courant	-5	-2
Totaal	-5.576	-5.181

45. Belastingen

	2024	2023
Vennootschapsbelasting:		
Vorming latenties	204	-
Aanwending latenties	-287	-20
Winstbelasting huidig jaar	-2.011	-3.963
Winstbelasting voorgaande jaren	6	-107
Totaal	-2.088	-4.090

Resultaat na belastingen

	2024	2023
Resultaat boekjaar	102.956	-119.992
Totaal	102.956	-119.992

Overige toelichtingen (x € 1.000)

Lonen en salarissen

Deze post is als volgt te specificeren:

	2024	2023
Lonen en salarissen	-5.859	-4.885
Totaal	-5.859	-4.885

Sité heeft gemiddeld over 2024 90,17 fte's (2023 gemiddeld 82,31 fte's). Eind 2024 zijn er 93,73 fte's die onder de CAO van woningcorporaties vallen (eind 2023 87,86 fte's) en hadden we eind 2024 nog 0,78 fte aan vacatures openstaan (eind 2023 5 fte). Sité heeft geen fte's die buiten Nederland werkzaam zijn. Per 1 januari 2024 heeft een CAO verhoging van 10,0% plaatsgevonden.

Eind 2024 zijn de medewerkers als volgt verdeeld:

	Fte
Wonen & Vastgoed	50,97
Bedrijfsvoering & Organisatie	37,76
Directie incl. Staf	5,00
Totaal	93,73

Sociale lasten en pensioenlasten

	2024	2023
Sociale lasten	-966	-793
Pensioenlasten	-671	-627
Totaal	-1.637	-1.420

Bezoldiging

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

Bedrijfslasten

	2024	2023
Afschrijvingen	-385	-369
Lonen en salarissen	-5.859	-4.885
Sociale lasten en pensioenen	-1.637	-1.420
Overige personeelskosten	-2.156	-2.032
Overige bedrijfslasten	-2.476	-2.257
Totaal	-12.513	-10.963

Verdeling bedrijfslasten naar verschillende activiteiten

	2024	2023
Lasten servicecontracten	-165	-193
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	-5.145	-4.657
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.825	-3.286
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	-98	-90
Overige organisatiekosten	-2.353	-1.937
Leefbaarheid	-927	-800
Totaal	-12.513	-10.963

Accountants honoraria

	Accountant BDO 2024
Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	-130
Totale honoraria voor andere controleopdrachten	-19
Totaal	-149

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 zijn verricht.

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

Activa (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	31 december 2024	31 december 2023	31 december 2024	31 december 2023
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.061.312	955.544	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	67.047	61.480
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.439	29.467	11.789	10.393
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.225	7.340	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.096.976	992.351	78.836	71.873
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.706	2.759	-	-
Totaal van materiële vaste activa	2.706	2.759	-	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	78.735	70.893	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-	64	-
Overige vorderingen	227	122	-	-
Totaal van financiële vaste activa	78.962	71.015	64	-
Totaal van vaste activa	1.178.644	1.066.125	78.900	71.873
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	320	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	1.251	1.272
Totaal van voorraden	-	320	1.251	1.272
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.075	1.111	66	38
Latente belastingvorderingen	36	39	12	193
Overige vorderingen	225	274	1	-
Overlopende activa	1.588	66	127	1
Totaal van vorderingen	2.924	1.490	206	232
Liquide middelen	1	1	8.933	6.710
Totaal van vlottende activa	2.925	1.811	10.390	8.214
Totaal van activa	1.181.569	1.067.936	89.290	80.087

Passiva (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	31 december 2024	31 december 2023	31 december 2024	31 december 2023
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	613.715	524.680	26.815	20.858
Overige reserves	173.014	382.041	44.078	55.063
Resultaat na belastingen van het boekjaar	102.956	-119.992	7.842	-5.028
Totaal van eigen vermogen	889.685	786.729	78.735	70.893
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	16.971	15.752	655	-
Latente belastingverplichtingen	4.029	3.973	-	93
Totaal van voorzieningen	21.000	19.725	655	93
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	219.216	218.651	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.493	23.471	9.763	8.890
Overige schulden	1.529	73	92	93
Totaal van langlopende schulden	246.238	242.195	9.855	8.983
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	16.527	9.442	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	614	1.107	-	-
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.494	3.085	-	48
Vooruitontvangen subsidies	147	274	-	-
Overlopende passiva	5.864	5.379	45	70
Totaal van kortlopende schulden	24.646	19.287	45	118
Totaal van passiva	1.181.569	1.067.936	89.290	80.087

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

Winst- en Verliesrekening (x € 1000)	DAEB		niet-DAEB	
	2024	2023	2024	2023
Huuropbrengsten	54.967	52.626	3.728	3.584
Opbrengsten servicecontracten	3.663	4.231	134	147
Lasten servicecontracten	-4.038	-4.571	-163	-178
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.738	-4.192	-368	-289
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.383	-22.831	-1.075	-966
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.491	-2.300	-193	-186
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.980	22.963	2.063	2.112
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	668	710	894	1.701
Toegerekende organisatiekosten	-91	-85	-7	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-413	-663	-674	-1.442
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	164	-38	213	254
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.114	-17.160	-655	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	86.650	-108.826	6.019	-6.952
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.926	-123	525	-32
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	85.462	-126.109	5.889	-6.984
Opbrengst overige activiteiten	368	272	37	9
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	368	272	37	9
Overige organisatiekosten	-2.313	-2.158	-149	-118
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.141	-961	-66	-57
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	13	-	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	100	94	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.576	-5.181	-	-
Totaal van financiële baten en lasten	-5.463	-5.087	-	-
Totaal van resultaat voor belastingen	97.057	-111.118	7.987	-4.784
Belastingen	-1.943	-3.846	-145	-244
Resultaat uit deelnemingen	7.842	-5.028	-	-
Totaal van resultaat na belastingen	102.956	-119.992	7.842	-5.028

8c. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	2024	2023	2024	2023
Geldmiddelen begin boekjaar	-6.453	-4.425	6.710	4.794
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	55.228	52.733	3.710	3.616
Vergoedingen	3.002	3.594	146	154
Overige bedrijfsontvangsten	57	75	24	48
Saldo ingaande kasstromen	58.287	56.402	3.880	3.818
Betalingen aan werknemers	-6.644	-5.402	-411	-370
Onderhoudsuitgaven	-24.698	-19.153	-874	-770
Overige bedrijfsuitgaven	-10.749	-9.909	-806	-698
Betaalde interest	-5.486	-5.092	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-140	-386	-2	-2
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-262	-206	-12	-9
Vennootschapsbelasting	-3.838	245	-245	16
Saldo uitgaande kasstroom	-51.817	-39.903	-2.350	-1.833
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.470	16.499	1.530	1.985
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	660	843	894	656
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	-	1.095
Verkoopontvangsten grond	5	-	21	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	665	843	915	1.751
Nieuwbouw huur	-5.903	-18.426	-	-
Verbeteruitgaven	-7.728	-5.017	-222	-367
Aankoop	-927	-2.305	-	-855
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-598
Sloopuitgaven	-	-70	-	-
Investerings overig	-325	-336	-	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-14.883	-26.154	-222	-1.820
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.218	-25.311	693	-69
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	22.000	20.892	-	-
Saldo ingaande kasstromen	22.000	20.892	-	-
Aflossing geborgde leningen	-13.391	-14.109	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-13.391	-14.109	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.609	6.783	-	-
Toename (afname) van geldmiddelen	861	-2.029	2.223	1.916
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-5.591	-6.453	8.933	6.710
Geldmiddelen vanuit schulden aan banken	-5.592	-6.454	-	-
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	1	1	8.933	6.710

9. Bezoldiging topfunctionarissen WNT-Verantwoording 2024

In onderstaande tabel is de bezoldiging van topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2024. De WNT is van toepassing op Sité Woondiensten. Het voor Sité Woondiensten toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000,- (bezoldigingsmaximum Klasse F Woningcorporatie).

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

Gegevens 2024				
bedragen x € 1				
Naam	E. Birkenhäger	S. Veneman	M. de Ruiter	V. Bartels
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur bestuurder	Waarnemend bestuurder	Waarnemend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 20/03	20/08 t/m 31/12	09/03 t/m 30/04	09/03 t/m 30/04
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	35.755	52.768	18.615	17.182
Beloningen betaalbaar op termijn	5.001	8.286	2.475	2.254
Subtotaal	40.756	61.054	21.090	19.436
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	42.623	71.393	28.238	28.238
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	40.756	61.054	21.090	19.436
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023				
bedragen x € 1				
Naam	E. Birkenhäger			
Functiegegevens	Directeur- bestuurder			
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12			
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1			
Dienstbetrekking?	ja			
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.644			
Beloningen betaalbaar op termijn	21.125			
Subtotaal	178.769			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000			
Bezoldiging	178.769			

De totale bezoldiging voor directeur-bestuurder E. Birkenhäger op grond van de WNT bedraagt: € 40.756. Voor directeur-bestuurder S. Veneman bedraagt deze € 61.054. De beloning betaalbaar op termijn (pensioen) is alleen het werkgeversdeel.

Conform de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen is Sité ingedeeld in F met een maximale bezoldiging van € 195.000. Er is geen overschrijding van de WNT bij directeur-bestuurder mevrouw E. Birkenhäger en mevrouw S. Veneman.

Naast de hierboven in de tabel vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	E. Birkenhäger
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	5.396
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	5.396
Waarvan betaald in 2024	5.396
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

In onderstaande tabel is de bezoldiging van topfunctionarissen zonder dienstbetrekking opgenomen.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	
Naam	P. Winterman
Functiegegevens	Interim Directeur- bestuurder
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/05 t/m 19/08
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	4
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	294
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	123.200
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	64.974
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Bezoldiging in de betreffende periode	45.933
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	45.933
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	45.933
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen

In onderstaande tabel is de bezoldiging van Toezichthoudende topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2024 en 2023.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024						
bedragen x € 1						
Naam	E.C.M. de Jaeger	S.W. Koster	A.M.J. van Atteveld	J. Sundaram	J.J.P Smink	T. Verlaan
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 23/05	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	06-06 t/m 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	23.400	6.165	15.600	15.600	15.600	8.883
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	7.672	19.500	19.500	19.500	11.135
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	23.400	6.165	15.600	15.600	15.600	8.883
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023						
bedragen x € 1						
Functiegegevens	E.C.M. de Jaeger	S.W. Koster	A.M.J. van Atteveld	J. Sundaram	J.J.P Smink	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	
	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	27/03 t/m 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	22.440	14.960	14.960	14.960	11.422	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700	14.345	

De uitgekeerde honorering in 2024 voor de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden volgens de VTW beroepsregel en past binnen de bepalingen van de Wet Normering Topinkomens.

10. Ondertekening van de jaarrekening

Ondertekening van de jaarrekening directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder stelde op 28 mei 2025 de jaarrekening over 2024 op.

Doetinchem, 28 mei 2025

S. Veneman

Ondertekening van de jaarrekening Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in zijn vergadering van 28 mei 2025 het jaarverslag 2024 vastgesteld.

Doetinchem,

Naam	Handtekening
K. (Karin) Pullen MCM (voorzitter Raad van Commissarissen)	
Ir J. (Janarthanan) Sundaram	
JJ.P. (Janneke) Smerk	
T. (Tim) Verlaan RC EMFC	

11. Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Sité Woondiensten

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Sité Woondiensten te Doetinchem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Sité Woondiensten op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans voor resultaatbestemming per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. kasstromen volgens de directe methode;
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis van ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 20.500.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.090.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten en opbrengsten service contracten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.025.000 respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 54.500 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Sité Woondiensten heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht op pagina 94 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

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

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

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.

Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen en schattingsprocessen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf “Kernpunten in onze controle”.

Controlewerkzaamheden en waarnemingen

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;
- het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;
- controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks

Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.

Controlewerkzaamheden en waarnemingen

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;
- een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;
- een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.128.359 wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Sité Woondiensten.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Sité Woondiensten waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht vanaf pagina 95 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Sité Woondiensten externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2024, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.

Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Sité Woondiensten aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Sité Woondiensten toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

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

bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

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

Observaties

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

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 120 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Sité Woondiensten gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde.

Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:

- de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);
- streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;
- de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op pagina 122 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden.

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, 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 fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité

op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Enschede, 28 mei 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA

Statutaire resultaatbestemming

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

12. Kengetallen

Kengetallen over de vijf jaar ultimo boekjaar

Omschrijving	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden in exploitatie *					
Woningen	8.138	8.088	8.008	7.994	8.010
Garages	526	526	526	526	526
Overige verhuureenheden	436	427	432	436	450
Totaal VHE in eigendom	9.100	9.041	8.966	8.956	8.986
Aantal woningen naar prijsklasse					
Bereikbaar	6.585	7.144	7.113	7.473	7.086
Niet bereikbaar (2024 > € 697,07)	1.553	944	895	521	924
Prijs-/kwaliteitsverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS	156,4	153,9	153,5	153,5	153,8
Gemiddelde netto huurprijs (€)	605,58	573,89	571,42	555,63	556,03
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad %	7%	6%	7%	7%	8%
Huurachterstand in % jaarhuur	1,08%	0,97%	0,98%	0,98%	1,08%
Huurderving in % jaarhuur	1,03%	0,72%	0,90%	0,91%	0,88%
Financiële continuïteit	2024	2023	2022	2021	2020
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	74,99%	73,48%	77,47%	78,48%	76,23%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	68,93%	58,96%	59,90%	58,16%	54,86%
Liquiditeit	0,40	0,28	0,65	0,56	0,58
Rentabiliteit eigen vermogen	11,57%	-15,25%	-4,17%	15,46%	6,89%
Rentabiliteit vreemd vermogen excl. schuld VoV	2,13%	2,06%	2,16%	2,23%	2,33%
Rentabiliteit totaal vermogen	9,15%	-10,72%	-2,81%	12,55%	5,74%
Renteresultaat t.o.v. eigen vermogen	-0,61	-0,65	-0,54	-0,53	-0,64
Vrije ruimte per woning (€)	109.137	97.148	112.344	118.934	100.588
Externe financiering per woning (€)	27.804	26.912	26.334	26.401	25.507
Cash flow per woning (€)	1.473	1.642	1.050	612	1.400
Rentedekkingsratio (ICR)	2,46	4,63	3,20	2,40	2,80
Loan to Value o.b.v. marktwaarde	20%	21%	19%	18%	20%
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	25%	34%	35%	37%	40%
Dekkingsratio	20%	20%	17%	21%	25%
Balans, winst- en verliesrekening	2024	2023	2022	2021	2020
Eigen vermogen per woning (€)	110.001	97.271	113.227	119.397	100.728
Overige voorzieningen per woning (€)	2.179	1.948	338	896	1.143
Jaarresultaat per woning (€)	12.729	-14.836	-4.723	18.465	6.942
Formatieplaatsen	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal formatieplaatsen **	93,73	87,86	80,75	83,23	83,50

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

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

Stichting Sité Woondiensten

Algemeen

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

Statutaire naam

Stichting Sité Woondiensten

Aantal verhuureenheden

9.100 verhuureenheden

Adres

Hofstraat 47, 7001 JD Doetinchem

Postadres

Postbus 172
7000 AD Doetinchem

Algemeen telefoonnummer

(0314) 37 20 00

Algemeen e-mailadres

site@swd.nl

Website

www.swd.nl

Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 09055542