



Jaarstukken Sité 2025

Inhoudsopgave

HET BESTUURSVERSLAG (INCLUSIEF VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG)

Een fijn thuis	3
1. Fijn wonen: beschikbaarheid	6
2. Fijn wonen: betaalbaarheid	17
3. Fijn wonen: duurzaamheid	24
4. Fijn leven: sociale vitaliteit	33
5. Onze partners	39
6. Onze dienstverlening	45
7. Onze organisatie	52
8. Financiële continuïteit	65
9. Vastgoedbezit in cijfers	80

VERSLAG VAN DE ONDERNEMINGSRAAD

10. Verslag van de Ondernemingsraad	83
-------------------------------------	----

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

11. Verslag van de Raad van Commissarissen	87
--	----

JAARREKENING

12. Jaarrekening 2025	100
1. Balans voor resultaatbestemming	101
2. Winst- en verliesrekening	103
3. Kasstroomoverzicht volgens directe methode	104
4. Waarderingsgrondslagen	105
5. Toelichting op de fiscale positie	126
6. Toelichting op de balans	129
7. Toelichting op de winst- en verliesrekening	151
8a. Gescheiden balans voor resultaatbestemming DAEB en niet-DAEB	158
8b. Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	160
8c. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	161
9. Bezoldiging topfunctionarissen WNT Verantwoording 2025	162
10. Ondertekening van de jaarstukken	165

OVERIGE GEGEVENS

13. Overige gegevens	166
Overige gegevens	167
Bijlagen	179
Kengetallen	180
Colofon	181



Een fijn thuis

Voorwoord

2025 stond voor Sité in het teken van doen wat nodig is. In een omgeving met een krappe woningmarkt, hogere duurzaamheidsverwachtingen en complexere vraagstukken in onze wijken, werkten we koersvast aan één doel: een fijn thuis en fijn leven voor onze huurders in Doetinchem, Bronckhorst en Oude IJsselstreek. De Nationale Prestatieafspraken vormden daarbij een belangrijk kompas. In lijn met deze afspraken en de Regionale Woondeal Achterhoek hebben we stevig ingezet op nieuwbouw om de druk op de woningmarkt te verlichten. In 2025 realiseerden we meer nieuwe sociale huurwoningen dan geprognosticeerd. Ook op het gebied van de verduurzaming behaalden we ruim onze doelen in het verbeteren van energielabels. Dat resultaat onderstreept onze uitvoeringskracht en laat zien dat we, ondanks toenemende complexiteit in procedures en uitvoering, in staat zijn om onze volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid concreet en zichtbaar waar te maken.

Investeren in sterke, veilige en verbonden wijken

Een fijn thuis is meer dan een woning. Daarom stonden we opnieuw midden in de wijken: via buurtagenda's, inzet op leefbaarheid, overlastaanpak en samenwerking met partners als Buha, Buurtplein, gemeenten en politie. De problematiek in wijken wordt complexer, maar juist daar laten we onze rol als aanspreekbare en zichtbare verhuurder zien. Onze inzet draagt aantoonbaar bij aan veiligheid, samenhang en kwaliteit van leven in de wijken.

Meer woningen & sterkere regionale samenwerking

De druk op de woningmarkt blijft groot. We hebben een forse ambitie om woningen toe te voegen om deze druk te verkleinen. In 2025 is het gelukt om 78 nieuwe, passende en toekomstbestendige woningen aan onze voorraad toe te voegen, waaronder duurzame woningen in De Kwekerij en Heideslag. Daarnaast hebben we voor het eerst meerjarige regionale prestatieafspraken opgesteld met gemeenten en huurdersorganisaties, inclusief lokale uitvoeringsagenda's. Daarmee versterken we de gezamenlijke koers en uitvoeringskracht in de Achterhoek.

Balans tussen betaalbaarheid en toekomstbestendigheid

De beschikbaarheid binnen het betaalbare segment staat onder druk. Daarom zetten we ons tweehurenbeleid gericht in om woningen onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar te houden voor de primaire doelgroep. Met vroegsignalering en ondersteuning via initiatieven als [De Rondkomers](#) helpen we huurders grip te houden op hun woonlasten. Tegelijkertijd blijven we structureel investeren in kwaliteit en verduurzaming. Dat vraagt om scherpe keuzes en stevig financieel beleid, aandachtspunten die we in 2026 verder verdiepen.

Flinke stappen in verduurzaming

We verduurzaamden in 2025 199 woningen, ruim boven onze planning, en troffen voorbereidingen voor ruim 400 woningen in 2026. De CO₂ uitstoot in onze gemeenten daalt zichtbaar. Tegelijkertijd zien we dat de sector versnelt, onder meer via warmtenetten en grootschalige renovaties. Dat maakt het noodzakelijk dat wij onze eigen inspanning verder blijven opvoeren richting 2050.

Fundament gelegd voor verdere professionalisering

2025 was ook het jaar waarin we als organisatie belangrijke stappen hebben gezet. De in 2025 geïmplementeerde organisatiestructuur is erop gericht dat we met een stabiel leidinggevend kader kunnen doorbouwen aan een organisatie die ook past bij onze toekomstige opgave. Dat vereist wendbaarheid, duidelijke prioritering en een stevige basis op orde. In 2025 bouwden we aan een organisatie die effectief stuurt op resultaten, medewerkers ruimte geeft om zich te ontwikkelen en duurzaam inzetbaar blijft in een krappe arbeidsmarkt.

Met de doorontwikkeling van procesmanagement, datagedreven werken en een versterking van onze vastgoedsturing hebben we een stevig fundament gelegd voor verdere professionalisering de komende jaren. Externe toezichthouders bevestigen dat onze organisatie financieel solide en professioneel is ingericht. Onze medewerkers blijven daarbij de sleutel: zij maken elke dag het verschil.

Vooruitblik 2026

In 2026 versnellen we verder op nieuwbouw, renovatie en verduurzaming, versterken we sociale vitaliteit en betaalbaarheid en werken we samen met huurders, medewerkers, gemeenten, partners en andere stakeholders aan een nieuwe meerjarenkoers voor Sité.

Met een organisatie die stevig staat en een regio met gelijke ambities, hebben we vertrouwen in de toekomst. Samen blijven we bouwen aan een fijn thuis voor de ruim 16.000 mensen die in onze circa 8.000 woningen wonen.

Saar Veneman,
Directeur-bestuurder

Doetinchem, mei 2026



1. Fijn wonen: beschikbaarheid

Het hebben van een dak boven je hoofd is een belangrijke basisbehoefte voor ieder mens. Voor veel mensen in onze regio is een sociale huurwoning daarbij onmisbaar. Daarom werkt Sité aan voldoende passende woningen voor iedereen die op ons is aangewezen. Dat betekent dat we ons woningaanbod zo goed mogelijk laten aansluiten op de vraag die er is, nu én in de toekomst.

We zien daarbij verschillende ontwikkelingen. Op korte- en middellange termijn is uitbreiding van onze woningvoorraad noodzakelijk om de huidige hoge vraag op te vangen. Tegelijk weten we dat de Achterhoek op de lange termijn waarschijnlijk te maken krijgt met bevolkingskrimp, vooral in de kleinere dorpen. Dit vraagt om maatwerk en om zorgvuldige keuzes.

In de gemeente Doetinchem breiden we onze woningvoorraad fors verder uit. In Bronckhorst zien we ruimte voor lichte groei in de grotere kernen met voorzieningen. Zo zorgen we dat mensen ook in de toekomst in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, in dorpen en wijken die vitaal en leefbaar blijven.

Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad

Onze keuzes voor de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille baseren we op ons portefeuilleplan. In dit plan staat welke type woningen, huurprijzen en aantallen op de langere termijn nodig zijn. Het vormt daarmee een belangrijk toetsings- en afwegingskader voor nieuwe projecten. Zo zorgen we ervoor dat wat we bouwen duurzaam aansluit bij de toekomstige woningbehoefte in ons werkgebied.

De regionale ambitie voor nieuwbouw is groot. Afspraken over de benodigde aantallen zijn gemaakt en vastgelegd in de begin 2025 geactualiseerde Regionale Woondeal (versie 1.1). Het afgelopen jaar hebben we ons sterk gemaakt voor de kwalitatieve invulling van deze afspraken. Dat doen we niet alleen: samen met de gemeente Bronckhorst ontwikkelden we een Kernenaanpak, waarin per dorp richting wordt gegeven aan de gewenste woningbouw en leefbaarheid. Met de gemeente Doetinchem zetten we de eerste stappen naar integrale Gebiedspaspoorten, waarin we samen kijken naar de opgaven en kansen per wijk of gebied. Deze samenwerkingen helpen ons om gericht en toekomstbestendig te bouwen, passend bij de lokale behoefte en met oog voor leefbare wijken en kernen.

Om deze ambities voor de woningvoorraad ook daadwerkelijk waar te maken, is samenhang en grip in de uitvoering essentieel. Dat vraagt om een duidelijke sturing op keuzes, middelen en capaciteit. Daarom investeren wij structureel in het versterken van onze vastgoedsturing: het instrument waarmee we onze strategische doelen vertalen naar concrete projecten en een beheerste uitvoering.

Vastgoedsturing

Onder het begrip vastgoedsturing verstaan wij de optimale afstemming tussen onze (vastgoed)doelen, de benodigde (financiële) middelen en uitvoering (capaciteit en tijd). Vastgoedsturing is voor Sité een belangrijk instrument om in samenhang tussen de verschillende niveaus (portefeuillemanagement, assetmanagement en propertymanagement) 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 professionaliseren we onze Vastgoedsturing in de vorm van een strategisch programma. We werken daarbij aan verschillende bouwstenen uit de Aedes-leidraad. In 2025 hebben we gericht ingezet op:

- *versterken van assetmanagement* door het instellen van een assetteam dat samenhang bewaakt tussen portefeuille, assets en projecten;
- *projectprognoses via Reaforce* (projectmanagementsoftware) waarmee we prestaties, kosten en planning transparanter monitoren;
- *vastgoedcloud* uitgebreid met beschikbare vastgoeddata, zodat we snel inzicht hebben in de eigenschappen van ons woningbezit;
- *integrale ketensamenwerking* verder vormgegeven en het partnerselectietraject voor de renovatieopgave afgerond;
- *actualisatie van de strategische doelen* voor de woningvoorraad in een nieuw portefeuilleplan.

Deze stappen dragen bij aan voorspelbaarheid, kwaliteit en grip op onze investeringen, belangrijke voorwaarden om onze maatschappelijke opgave te blijven waarmaken.

Vraag & aanbod

Ook in 2025 bleef de verhouding tussen vraag en aanbod uit balans. Het aantal regulier woningzoekenden bleef onverminderd hoog, terwijl de opgave om statushouders en mensen met een zorgvraag te huisvesten vergelijkbaar bleef met voorgaande jaren. Tegelijkertijd kwamen er minder woningen dan andere jaren vrij, ondanks de toevoeging van nieuwe woningen aan onze voorraad.

Om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten, hebben we dit jaar extra maatregelen genomen. We speelden gericht in op woonbehoeften, stimuleerden doorstroming, werkten aan het terugdringen van leegstand en breidden onze woningvoorraad verder uit via onze lopende nieuwbouwprojecten. Onze nieuwbouwopgave wordt verderop uitgebreid toegelicht.

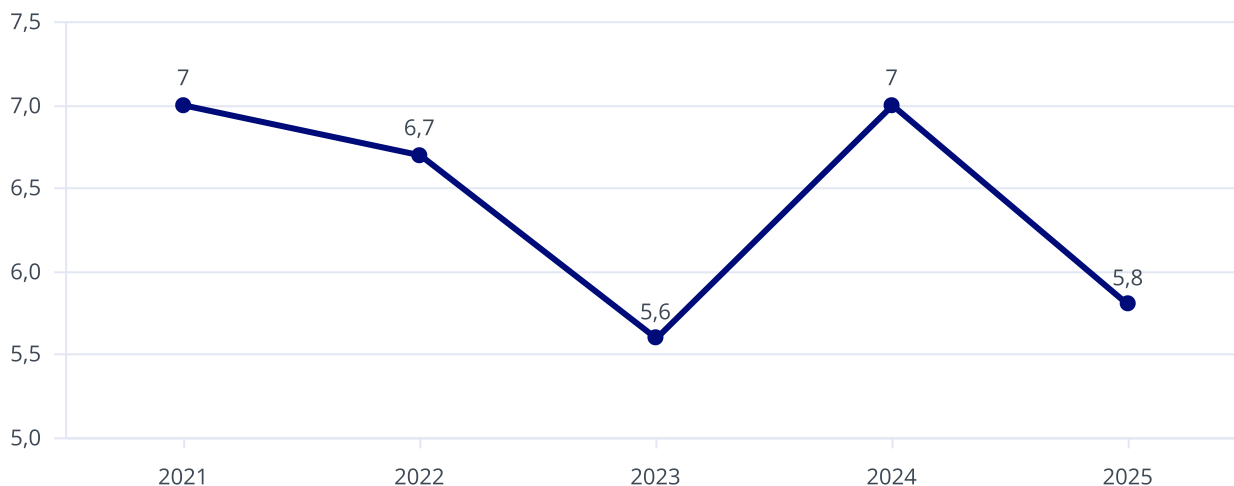
Het regionale woonruimteverdelingssysteem [Thuis in de Achterhoek](#) (TidA), inclusief de aanpassingen op basis van de evaluatie in 2024, vervulde opnieuw een belangrijke rol in het eerlijk en transparant verdelen van schaarse woonruimte. De leidende uitgangspunten: keuzevrijheid, eenvoud, rechtvaardigheid en transparantie, sloten ook dit jaar aan bij onze inzet voor een passende woning voor iedereen die op ons is aangewezen. We monitoren de effecten bewust over meerdere jaren om trends goed te kunnen duiden. We zagen daarbij een lichte daling in de reactiegraad, mogelijk doordat woningzoekenden binnen het vernieuwde model op maximaal drie woningen tegelijk kunnen reageren.

Om extra beweging in onze bestaande woningvoorraad te creëren, hebben we in 2025 opnieuw actief ingezet op doorstroming. Zo hebben we een deel van de nieuwbouwwoningen met voorrang toegewezen aan huurders van Sité.

Ook boden we, in bestaand bezit als nieuwbouw, passende woningen met voorrang aan senioren aan. Deze aanpak ondersteunt ouderen bij een logische vervolgstap én zorgt ervoor dat hun vrijgekomen woningen nieuwe kansen bieden aan grotere huishoudens. Hiermee sloten we aan bij de pilot doorstroomketens, die we in 2025 zijn gestart. Binnen deze pilot worden woningen die geschikt zijn voor senioren ingezet als startpunt voor verhuisketens.

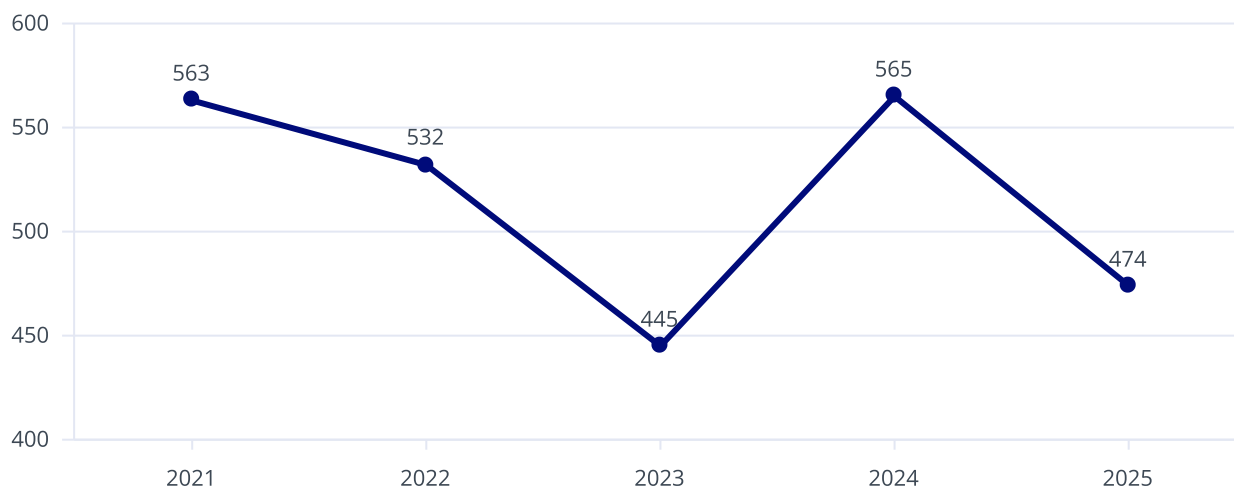
Daarnaast pasten we het verhuurproces aan door het aantal mogelijke reacties per woningzoekende te beperken tot drie. Door de lage mutatiegraad heeft dit nog niet het gewenste effect opgeleverd. Ook hadden we te maken met verlopen energielabels, waardoor het net niet is gelukt om aan onze norm van 75% aansluitend verhuren te voldoen.

Figuur 1 Ontwikkeling mutatiegraad



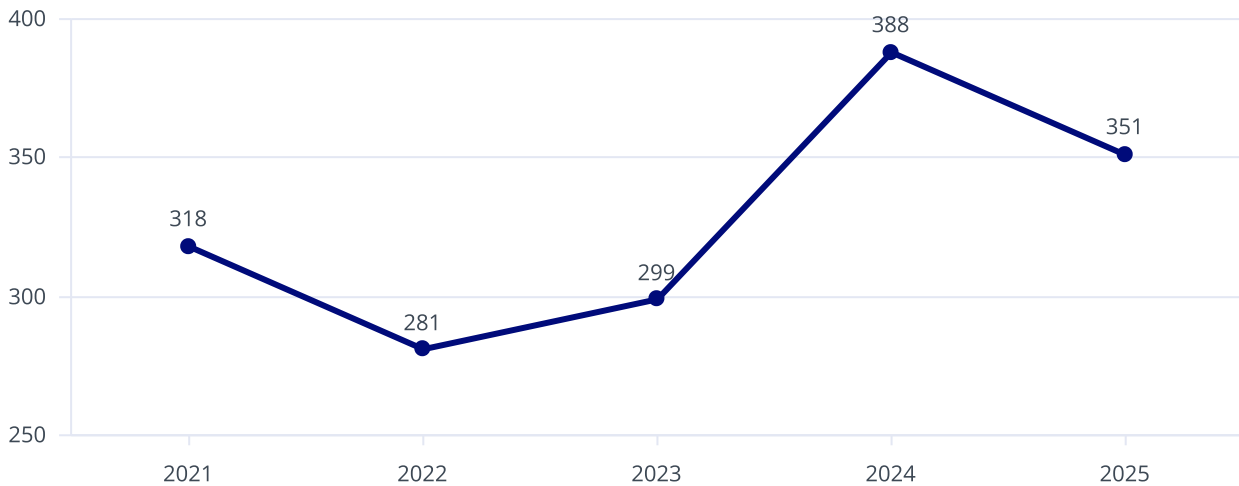
De schommelingen in de mutatiegraad in de periode 2021-2025 in Figuur 1 weerspiegelen het complexe spanningsveld tussen een hoge vraag naar sociale huurwoningen en een beperkt aantal woningen dat vrijkomt. De ontwikkeling onderstreept dat het stimuleren van doorstroming noodzakelijk blijft voor het vergroten van kansen voor woningzoekenden. Tegelijk vraagt het om blijvende transparantie richting stakeholders en toezichthouders over de beperkingen van een krappe sociale huurmarkt en om zorgvuldig afgewogen maatregelen die passen binnen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Figuur 2 Ontwikkeling aantal mutaties



De ontwikkeling van het aantal mutaties in de periode 2021-2025 in Figuur 2, sluit nauw aan bij de trends in mutatiegraad. De daling in 2025 toont aan dat de marktspanning, ondanks onze inspanningen, hoog blijft. De beperkte beschikbaarheid van woningen en de lage verhuisbereidheid in een krappe markt blijven hierdoor bepalende factoren.

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



De sterke fluctuatie van de reactiegraad (het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning), in de periode 2021-2025 in Figuur 3 laat zich lastig verklaren. Een mogelijke verklaring is de beperking binnen Thuis in de Achterhoek, waarbij woningzoekenden vanaf januari 2025 nog maar op maximaal drie woningen tegelijk kunnen reageren. Die maatregel draagt bij aan een eerlijker en beheersbaarder proces, maar vermindert het tekort aan woningen niet.

Lang zelfstandig thuis

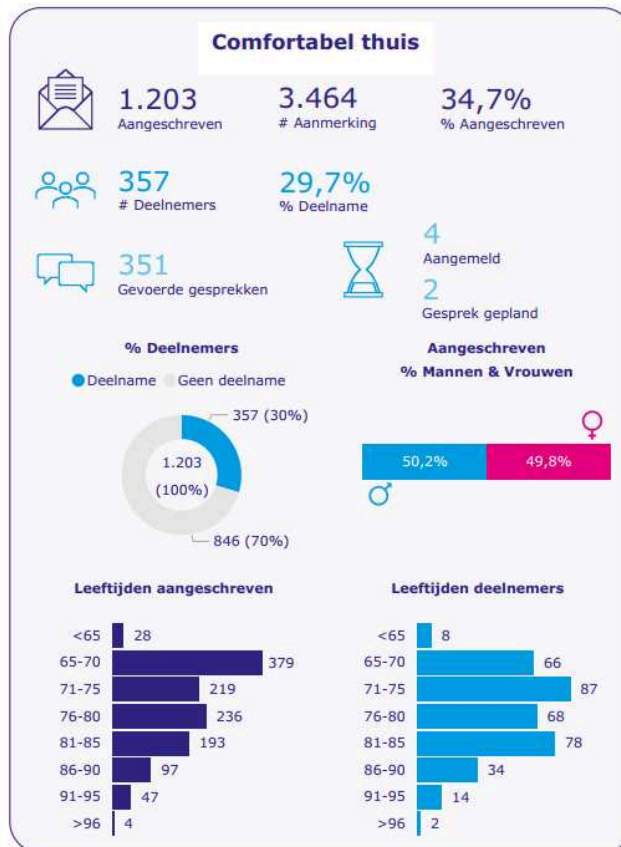
Ook in 2025 hebben we ons actief ingezet om mensen langer veilig en zelfstandig thuis te laten wonen. Dat doen we omdat een fijn thuis voor veel mensen begint met de mogelijkheid om in de eigen vertrouwde omgeving te blijven wonen, ook wanneer de gezondheid of mobiliteit verandert. Deze inzet sluit aan bij onze rol als aanspreekbare verhuurder en bij de bredere verantwoordelijkheid die we zien in het sociaal domein: zorgen dat wonen, welzijn en zorg elkaar versterken in plaats van elkaar belemmeren.

Met het dienstverleningsconcept [Comfortabel Thuis](#) voerden we waardevolle gesprekken met een deel van onze huurders van 65 jaar en ouder om hen te stimuleren na te denken over hun woontoeekomst, of ze nu vitaal zijn of al met beperkingen te maken hebben. Deze gesprekken worden positief ontvangen en zorgen voor meer bewustzijn over de toekomst: wat is er nodig om prettig te blijven wonen, nu en later?

We zien dat steeds meer mensen gebruikmaken van de thuisscan of kiezen voor ons aanbod aan kleine, woningverbeterende aanpassingen. Daarnaast merken we dat meer ouderen zich inschrijven bij Thuis in de Achterhoek, waardoor zij tijdig zicht krijgen op passende alternatieven als zelfstandig wonen op termijn minder goed aansluit bij hun situatie. We hebben dit jaar 1203 huurders aangeschreven. Hiervan heeft bijna 30% ons benaderd voor een gesprek. Vorig jaar lag het deelnemerspercentage op 24%.

In 2026 zetten we deze dienstverleningslijn onverminderd voort. We verwachten eind 2026 ons volledige bezit te hebben aangeschreven en daarmee alle huurders binnen drie jaar te hebben bereikt. Dat past bij onze aanpak binnen vitale coalities: tijdig signaleren, ondersteunen waar nodig en samen met partners zorgen dat mensen zo lang mogelijk prettig en zelfstandig kunnen wonen.

Figuur 4 Comfortabel Thuis



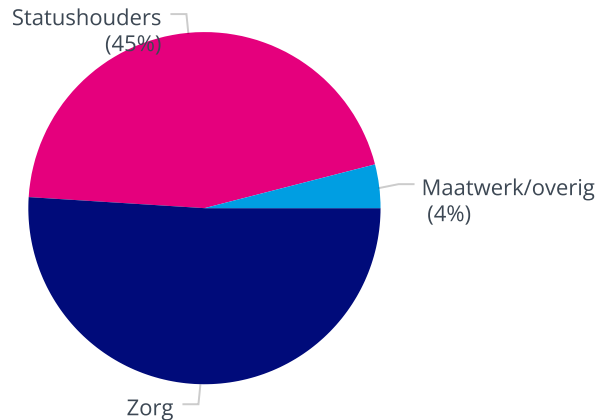
Figuur 4 laat onze inzet en het deelnemerspercentage van ons dienstverleningsconcept "Comfortabel Thuis" in 2025 zien.

Bijzondere doelgroepen

Ook in 2025 hebben we via directe bemiddeling woningen toegewezen aan woningzoekenden die vanwege urgentie of bijzondere omstandigheden niet via het reguliere aanbodmodel binnen ons woonruimteverdeelsysteem konden worden geholpen. Het gaat hierbij om mensen voor wie een passende woning direct noodzakelijk is, zoals statushouders, mensen die uitstromen uit een begeleid wonen-situatie en huurders met een dringende zorg- of veiligheidsbehoefte. Deze inzet past bij onze rol als betrokken verhuurder, die oog heeft voor kwetsbare groepen.

Net als voorgaande jaren bleef de omvang van deze opgave stabiel. We bleven binnen de afgesproken bandbreedte om maximaal 20% van de vrijkomende woningen via directe bemiddeling toe te wijzen. In 2025 ging het om 69 woningen, wat neerkomt op 12,5% van het aantal toewijzingen. Deze bemiddelingen vonden altijd plaats op basis van duidelijke criteria, in nauw overleg met gemeenten en zorg- en welzijnspartners.

Figuur 5 Verdeling binnen directe bemiddelingen



Voor statushouders sloten we aan bij de gemeentelijke taakstellingen. Hoewel de realisatie per gemeente verschilde, verliep de uitvoering conform de jaarlijkse afspraken. Daarnaast bemiddelden we cliënten van zorginstellingen die binnen het reguliere systeem van Thuis in de Achterhoek niet zelfstandig een passende woning konden vinden. Wanneer dit binnen ons bezit mogelijk en verantwoord was, zorgden we, samen met de betrokken zorgpartners, voor een passende woonoplossing.

Met deze aanpak zorgen we dat urgente situaties tijdig en zorgvuldig worden opgelost, terwijl we tegelijkertijd zorgvuldig omgaan met de schaarse beschikbare woonruimte die beschikbaar komt. Dit sluit aan bij onze maatschappelijke opdracht: zichtbaar zijn, doen wat nodig is en duidelijke keuzes maken die uitlegbaar zijn aan al onze stakeholders.

Bijzondere doelgroepen: een verdere verdieping

We hebben in 2025 geen huurders bemiddeld die hun woning moesten verlaten vanwege sloop of herbestemming. In 2024 waren dat er 9. Hierdoor is het percentage maatwerk/overig in 2025 kleiner geworden en het percentage zorg groter.

Binnen de directe bemiddelingen in 2025 zien we enkele opvallende ontwikkelingen die onze maatschappelijke rol als aanspreekbare verhuurder onderstrepen. Deze situaties vragen om maatwerk, nauwe samenwerking met gemeente en zorg- en welzijnspartners, en een zorgvuldig afwegingskader.

Relevante ontwikkelingen in 2025

- *Eerste kleinschalige kamergewijze huisvesting voor jonge statushouders in Bronckhorst*
In 2025 hebben we voor de eerste keer in de gemeente Bronckhorst een woning ingezet voor kamergewijze verhuur van AMV'ers. Het betreft kleinschalige, kamergewijze huisvesting van jonge statushouders die wachten op vervolgstappen, zoals gezinshereniging. Deze vorm van tijdelijk en kleinschalig wonen sluit aan bij de lokale opgave en biedt jongeren een veilige en stabiele basis.
- *Blijvend hoge druk op woningen voor uitstroom beschermd wonen*
De vraag naar zelfstandige woonruimte voor mensen die uit zorg- of beschermd-wonenvoorzieningen doorstromen, blijft hoog. Deze groep vraagt om passende, vaak stabiele woonvormen die zorgvuldig matchen met beschikbare woningen.

- *Start huisvesting van AMV-ers in Doetinchem*

In mei 2025 kregen 18 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers) de sleutel van hun nieuwe woonplek aan de Blokhuislaan. Dit gebeurde in nauwe samenwerking met de betrokken zorginstelling en de gemeente. Het gaat om een groep met specifieke begeleiding- en veiligheidsbehoeften.

- *Stijging in het aantal en complexiteit urgentieaanvragen*

We zien een toename in zowel het aantal als in de complexiteit van urgentieaanvragen. Deze ontwikkeling vraagt om intensieve afstemming met gemeenten en zorgt voor extra druk op ons toch al beperkte aanbod.

- *Doorstroom vanuit jongerenlocatie verloopt positief*

In 2025 konden 6 van de 7 jongeren vanuit de doorstroomlocatie uitstromen naar zelfstandige woonruimte of hereniging met familie. Dit laat zien dat de samenwerking met zorgpartners en de inzet van tijdelijke woonvormen daadwerkelijk perspectief biedt.

Huisvesting statushouders per gemeente

Figuur 6 Huisvesting statushouders (in aantal personen)

Gemeente Bronckhorst		
	2025	2024
Huisvesting door Sité	7	19
Taakstelling gemeente	90	83

Gemeente Doetinchem		
	2025	2024
Huisvesting door Sité	69	92
Taakstelling gemeente	105	132

Gemeente Oude IJsselstreek		
	2025	2024
Huisvesting door Sité	-	2

- *Doetinchem*

Van de gemeentelijke taakstelling van 105 personen, konden wij er 69 huisvesten. Dit gebeurde via een mix van reguliere toewijzing, gezinshereniging en kamergewijze huisvesting, waaronder voor jonge vluchtelingen en AMV'ers.

- *Bronckhorst (samen met ProWonen)*

De taakstelling bedroeg in 2025 90 personen. Vanuit de onderlinge afspraken tussen Sité, ProWonen en de gemeente Bronckhorst, konden wij bijdragen met 7 huisvestingen. Sité heeft in 2025 een lagere bijdrage geleverd aan de taakstelling in Bronckhorst dan in 2024, terwijl de opgave voor de gemeente is toegenomen. Deze daling is echter verklaarbaar doordat het aanbod dat vrijkwam in veel gevallen niet geschikt was voor bemiddeling. Gezien deze beperkte mogelijkheden heeft Sité binnen de beschikbare ruimte maximaal bijgedragen. Hiermee blijven we onze gezamenlijke verantwoordelijkheid nemen binnen de regionale opgave.

- *Oude IJsselstreek*

In deze gemeente hebben we slechts beperkt bezit. In 2025 kwamen hier geen passende woningen vrij voor statushouders, waardoor toewijzing niet mogelijk was.

- *Kamergewijze verhuur als structureel onderdeel van de lokale aanpak*

Deze vorm van huisvesting maakt het mogelijk om beter aan te sluiten op de vraag naar kleinschalige woonruimte voor alleenstaande statushouders. Het biedt gemeenten flexibiliteit en zorgt voor minder druk op reguliere gezinswoningen.

Woonproducten en ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen

Binnen onze inzet voor kwetsbare doelgroepen maken we gebruik van verschillende woon- en begeleidingsvormen die aansluiten bij de behoeften van mensen die (tijdelijk) extra ondersteuning nodig hebben. Deze vormen hebben we ontwikkeld, om onze brede maatschappelijke rol, zorgen dat mensen die op ons aangewezen zijn een passend thuis kunnen vinden, kracht bij te zetten. Dit doen we samen met de juiste ondersteuning vanuit onze netwerkpartners binnen de vitale coalities.

- *Housing First*: met Housing First bieden we mensen die dak- of thuisloos zijn direct een zelfstandige woning, gecombineerd met langdurige, intensieve begeleiding. Vanuit deze stabiele basis kunnen mensen werken aan herstel, structuur en het opbouwen van perspectief. Deze benadering past bij onze overtuiging dat een veilig thuis de basis vormt voor een fijn leven en aansluit bij onze aanpak waarin wonen, welzijn en zorg met elkaar verbonden zijn.
- *Wrap-around (integrale begeleiding)*: wrap-around is een integrale begeleidingsmethodiek waarbij één multidisciplinair team rondom de cliënten (dak- en thuisloze mensen met complexe, meervoudige problematiek) werkt met één gezamenlijk plan. Deze aanpak voorkomt versnippering en zorgt ervoor dat mensen met een complexe ondersteuningsvraag tijdig en passend geholpen worden.
- *Uitstroom maatschappelijke opvang*: voor mensen die bijna zelfstandig kunnen wonen, bieden we, tijdelijke, begeleide woonplekken. Deze woningen zijn gericht op doorstroom naar een reguliere huurwoning zodra dat verantwoord is. We werken hierbij nauw samen met zorginstellingen en gemeenten om een zachte landing te creëren richting zelfstandig wonen, met aandacht voor veiligheid, stabiliteit en toekomstbestendigheid van de woonplek.

Deze combinatie van woonoplossingen en ondersteuningsmethodieken maakt het mogelijk om maatwerk te leveren aan uiteenlopende aandachtsgroepen. Zo dragen we bij aan een inclusieve en leefbare regio, waarin ook mensen met een kwetsbare uitgangspositie kansen krijgen op een passend en duurzaam thuis.

Nieuwbouw opgave

Onze nieuwbouwopgave is één van de belangrijkste manieren waarop we bijdragen aan een fijn thuis voor iedereen die afhankelijk is van sociale huur. De druk op de woningmarkt blijft groot, en ook in 2025 hebben we alles op alles gezet om nieuwe, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen aan onze voorraad. Dat doen we met ambitie, maar ook met realisme. We weten dat woningbouw steeds complexer wordt en dat het meer vraagt van onze voorbereidingen, samenwerkingen en uitvoeringskracht. Deze benadering sluit aan bij onze kernopdracht: beschikbaarheid, betaalbaarheid en toekomstbestendigheid van woningen combineren binnen een transparant, uitlegbaar en maatschappelijk verantwoord proces.

Onze drie doelen in 2025

In 2025 richtten we ons op drie centrale doelen die richting geven aan alle keuzes binnen onze nieuwbouwopgave:

1. *meer woningen toevoegen*, zodat we beter aansluiten op de grote en diverse vraag in onze regio;
2. *versnellen waar het kan*, door projecten die eerder vertraging opliepen weer in beweging te brengen;
3. *onze uitvoeringskracht versterken*, zodat we beter voorbereid zijn op lange procedures, krapte in de bouwsector en veranderende omstandigheden.

Deze doelen vormden de basis voor onze keuzes én voor de manier waarop we onze inzet tijdens het jaar hebben bijgestuurd.

Resultaten 2025: een duidelijke stap vooruit

Figuur 7 Transformatie van de woningvoorraad

	Gerealiseerd	Begroot
Aankoop	5	4
Nieuwbouw	78	54
Sloop	-	-
Terugkoop	4	3
Verkoop	10	6

Figuur 7 laat zien hoe onze woningvoorraad zich in 2025 heeft ontwikkeld ten opzichte van de begroting.

Ondanks een stevige ambitie is het gelukt om in 2025 een mooie stap vooruit te zetten. Ter toelichting op de cijfers:

- de extra opgeleverde woningen zijn vooral te danken aan het project [Heideslag](#), waar 24 woningen eerder opgeleverd konden worden dan gepland;
- met de aankoop van woningen versterken we de groei van onze voorraad in Doetinchem en Bronckhorst;
- de verkoop is conform ons portefeuilleplan, waarin we sturen op een gezonde balans in type, kwaliteit en toekomstwaarde van de voorraad;
- met de terugkoop van Koopgarant-woningen behouden we woningen binnen de sociale voorraad en vergroten we de beschikbaarheid voor woningzoekenden.

Deze resultaten zijn niet vanzelfsprekend. Veel corporaties hebben te maken met vertragingen door bezwaarprocedures, personeelsschaarste en lange vergunningstrajecten. Ook wij ondervonden dit, onder andere in de [Spoorzone](#) (Asterstraat), waar bezwaren de planning vertraagden. Na uitspraken van de Raad van State en de gemeente konden we alsnog beginnen met de bouw, een belangrijke stap in een complex project.

Planning op orde door keuzes binnen onze invloedssfeer

Dat we meer hebben opgeleverd dan gepland, komt door bewuste keuzes binnen onze eigen invloedssfeer, zoals:

- het doorontwikkelen van onze werkwijze;
- het formaliseren van samenwerkingsverbanden;
- en het scherper monitoren van onze begroting en voortgang.

Deze verbeteringen zorgen ervoor dat we sneller kunnen schakelen wanneer projecten vertragen.

Projecten in uitvoering en voorbereiding

In 2025 leverden we meerdere nieuwe projecten op zoals de [Ruimzichtlaan](#), [De Kwekerij](#) en Heideslag en we staan aan de vooravond van projecten als de [Stationslocatie](#), Spoorzone/Asterstraat en [De Tuinderij](#) in Baak. Ook is de voorbereiding voor [Woongemeenschap Naoberhoek](#) in volle gang, waar we uiterlijk in 2029 bijna 120 appartementen realiseren. Dit meerjarig project vraagt intensieve samenwerking met partners en sluit aan bij onze opgave om toekomstbestendige woonomgevingen te creëren.

Vooruitblik

Met de professionalisering van onze samenwerking met partners, de versterking van onze interne teams en het invoeren van een flexibeler planningsystematiek, groeien we toe naar een realisatiegraad die aansluit op de afspraken in de Regiodeal en onze eigen koers. Deze ontwikkeling geeft vertrouwen dat we ook de komende jaren op koers blijven om de woningvoorraad uit te breiden en te vernieuwen en zo bij te dragen aan een fijn thuis voor onze huidige én toekomstige huurders

Figuur 8 Nieuwbouwprojecten





2. Fijn wonen: betaalbaarheid

Betaalbaarheid vormt de kern van onze volkshuisvestelijke opdracht. We zijn er om betaalbare woningen mogelijk te maken voor huishoudens tot de EU-inkomensgrens^[1] die op de reguliere markt geen passend alternatief kunnen vinden. Betaalbaarheid betekent voor ons: een huur die past bij de portemonnee van de huurder én bij de kwaliteit van de woning.

[1] Prijspeil 2025 – eenpersoonshuishoudens: € 49.669 en meerpersoonshuishoudens € 54.847

We bieden daarom woningen in diverse categorieën aan en bepalen de huur systematisch op basis van de kwaliteit van de woning. De borging van betaalbaarheid doen we niet alleen, dat is een gezamenlijke verantwoordelijkheid:

- het Rijk bepaalt hiervoor verschillende normen en zorgt waar nodig voor huurtoeslag;
- Sité zorgt voor betaalbare, passende en uitlegbare huurprijzen;
- huurders zijn verantwoordelijk voor hun eigen huishoudboekje.

Wensportefeuille & huurbeleid

We willen dat verschillende doelgroepen, starters, gezinnen, ouderen en mensen met een bescheiden inkomen, een betaalbare en passende woning bij ons kunnen vinden. Daarom sturen we vanuit onze wensportefeuille op een meer gelijkmatige verdeling van onze woningen in de diverse huurprijs categorieën. Dit draagt bij aan het toewijzen van onze woningen aan een bredere doelgroep en speelt in op de woningbehoefte en verwachte ontwikkelingen van onze doelgroep.

Figuur 9 Aedes Benchmark: beschikbaarheid & betaalbaarheid

	ABM 2025 over 2024	ABM 2024 over 2023
Aantal nieuwbouwwoningen	47	69
Netto ontwikkeling voorraad DAEB (Zelfstandig)	0,6%	1,1%
Aantal toewijzingen tot sociale huurgrens (vanaf 2025)	585	n.v.t.
Mutatiegraad (vanaf 2025)	7,2%	n.v.t.
Gemiddelde huur (DAEB)	€ 605	€ 569
Verandering gemiddelde huur t.o.v. voorgaand jaar (DAEB)	6,3%	0,3%
Gemiddelde verhouding huur t.o.v. maximale huur (DAEB)	62,7%	61,8%

Figuur 9 laat zien hoe Sité presteert op de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid in de benchmark van Aedes.

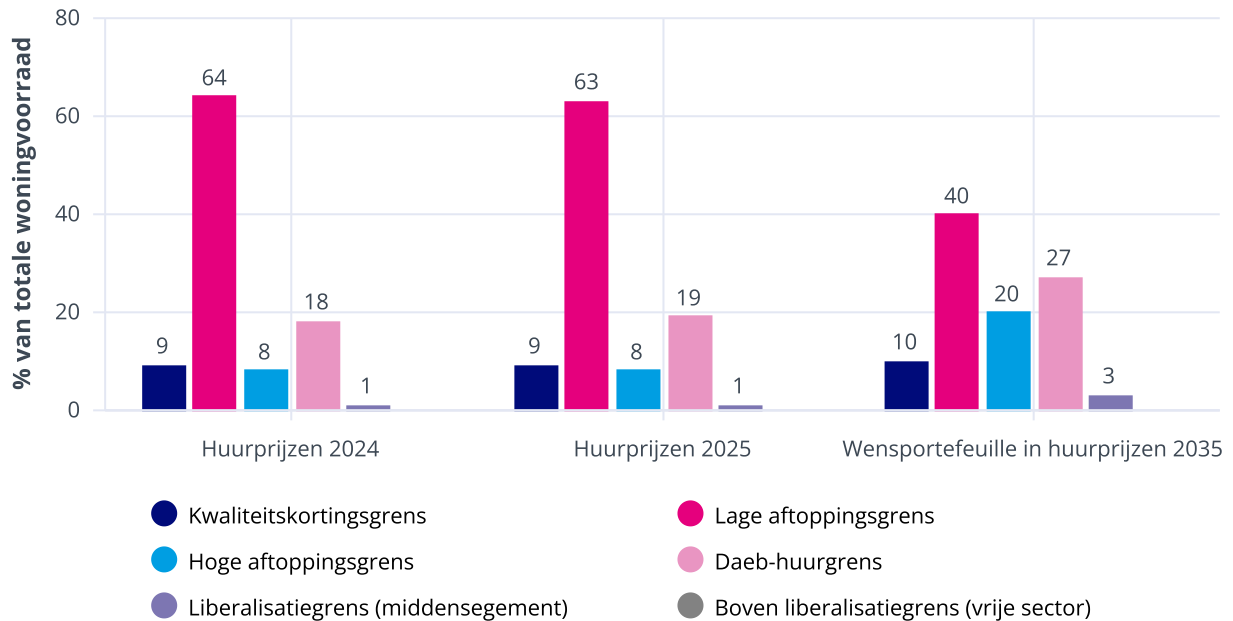
Ons huurbeleid is gebaseerd op 5 uitgangspunten:

- prijs/kwaliteit van de woning is de basis, waarbij het inkomen en de huishoudsamenstelling van de toekomstige huurder leidend is voor de uiteindelijke huurprijs;
- de huurprijs moet bijdragen aan het behalen van de wensportefeuille;
- huurbeleid is een sturingsinstrument om woningen eerlijker te verdelen over doelgroepen;
- de totale huuropbrengst blijft stabiel, zodat we blijvend kunnen investeren in betaalbare en duurzame woningen;
- de huurprijs moet transparant en uitlegbaar zijn.

De feitelijke uitvoering van het huurbeleid ligt in het toepassen van een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huurprijs van een woning. Daarnaast passen we het aftoppen toe voor huishoudens met een lager inkomen. We doen dit om voldoende woningen tot de tweede aftoppingsgrens bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep[2]. Dit noemen we ook wel het tweehurenbeleid.

[2] Prijspeil 2025 – eenpersoonshuishoudens: € 28.375 en meerpersoonshuishoudens € 38.500

Figuur 10 Wensportefeuille in huurprijzen in % van de totale woningvoorraad

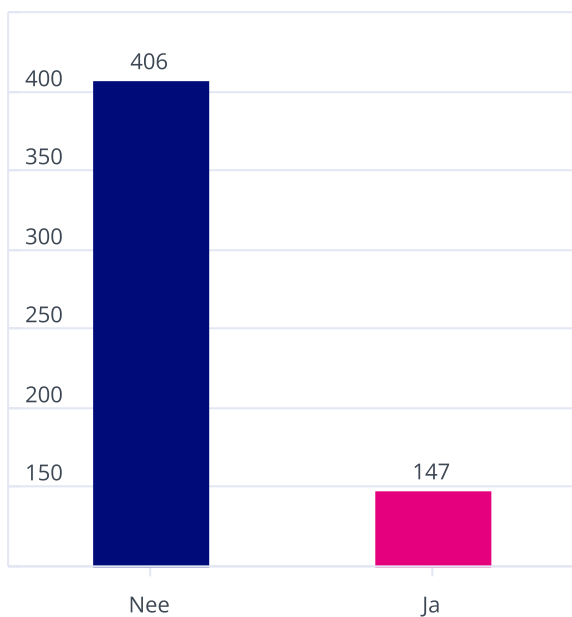


Figuur 10 laat zien welke beweging nodig is om onze voorraad op de langere termijn toekomstbestendig, betaalbaar en passend te houden voor onze doelgroep.

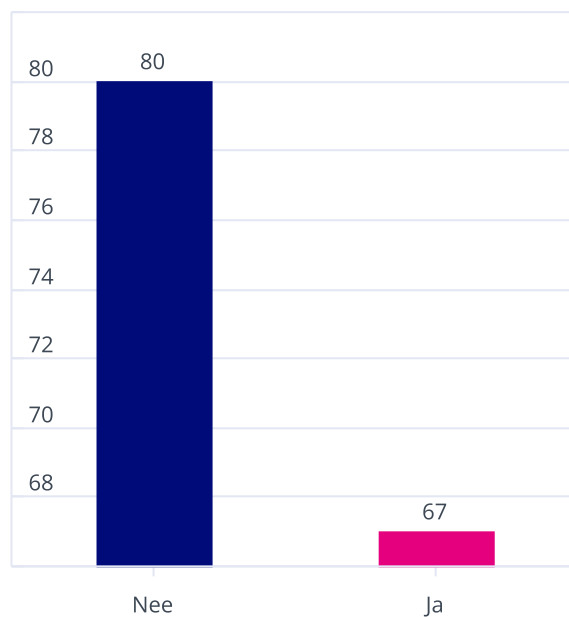
Hoewel figuur 10 aangeeft dat er in enkele categorieën een verschuiving waarneembaar is richting het beoogde doel in 2035, zien we ook dat de uitdaging om voldoende woningen bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep toeneemt. Dit heeft enerzijds te maken met de lage mutatiegraad (waardoor de krapte extra ervaren wordt) maar anderzijds ook met de toevoeging aan nieuwe woningen (voornamelijk in het duurdere huurprijsklassen). Daarnaast is het effect van renovaties op bestaande woningen dusdanig van invloed op de huurprijs dat bij mutatie deze woningen ook in een duurdere huurprijscategorie vallen.

Effect van het tweehurenbeleid in 2025

Figuur 11a Vrijkomende huurwoningen die beschikbaar zijn voor tweehurenbeleid



Figuur 11b De 147 huurwoningen waarbij het tweehurenbeleid is toegepast



Figuur 11a en 11b laten zien hoe we in 2025 het tweehurenbeleid hebben toegepast.

Ons tweehurenbeleid moet de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep verbeteren. In 2025 is het tweehurenbeleid gericht en aantoonbaar toegepast:

- we adverteerden 27% (147 woningen) van ons vrijkomende bezit met de mogelijkheid tot huurverlaging. Meer dan een kwart van de vrijgekomen woningen is hierdoor extra bereikbaar geworden voor onze primaire doelgroep;
- 67 huishoudens kregen daadwerkelijk een verlaagde huur, passend bij hun inkomen.

Hiermee maken we woningen toegankelijker voor huishoudens die het aantoonbaar het hardst nodig hebben.

Druk op de betaalbare voorraad

De ruimte voor betaalbare verhuringen nam af, door:

- het geringe aantal mutaties;
- de toevoeging van nieuwe woningen in hogere huurprijscategorieën;
- verduurzaming van woningen, waardoor deze huizen een hoger aantal punten krijgen (conform het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel).

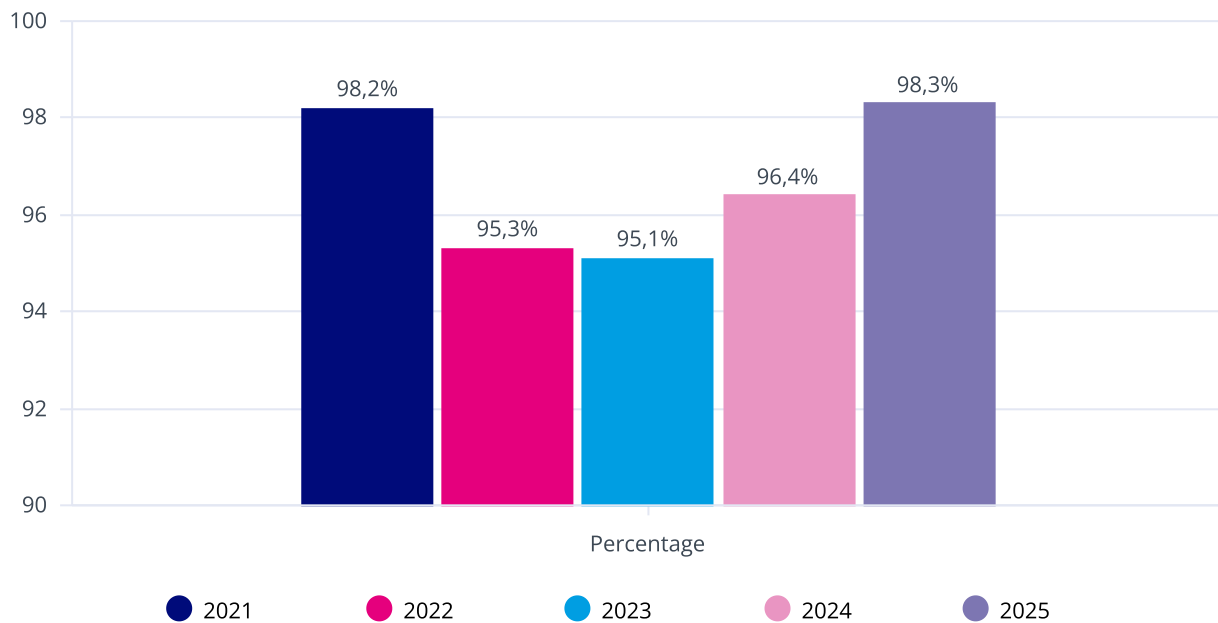
Deze ontwikkelingen onderstrepen het belang van gerichte sturing.

In 2026 richten we ons daarom nadrukkelijk op:

- prioritering van mutaties in de betaalbare segmenten, we sturen ons huurbeleid bij indien nodig;
- gerichte monitoring om verantwoord toe te groeien naar onze wensportefeuille.

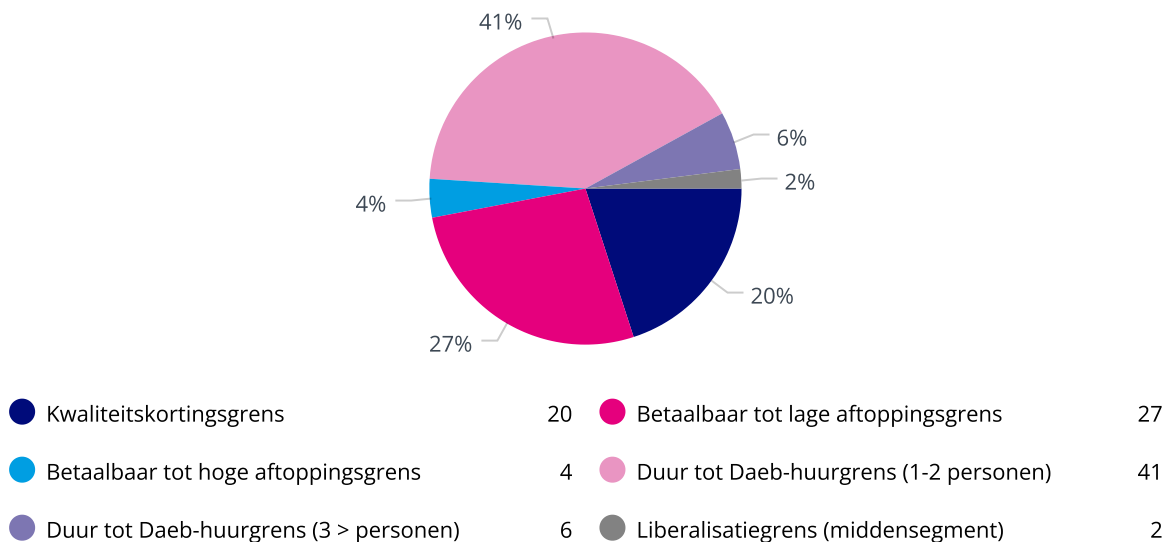
Toewijzing

Figuur 12 Passend toewijzen (norm Rijk: $\geq 95\%$)



Figuur 12 laat zien dat Sité passend toewijst: het toewijzen van woningen die qua huurprijs passen bij de inkomenssituatie van de huurder.

Figuur 13 Toewijzing per huurprijs (in percentage van aantal woningen)



Figuur 13 laat zien dat we een goede focus hebben op betaalbare en laaggeprijsde woningen (51%). Dit percentage is nagenoeg gelijk aan 2024 (53%).

Betaalbaarheid vraagt niet alleen om een juiste huurprijs, maar ook om passend toewijzen.

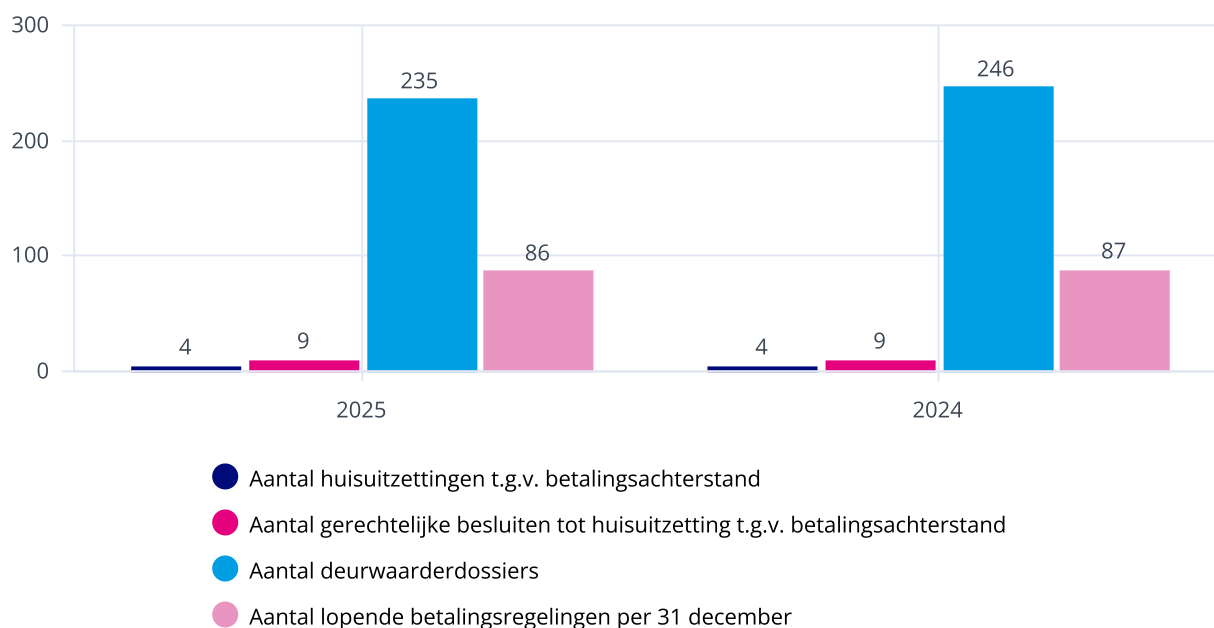
Ook in 2025 deden we dat zorgvuldig:

- 98,3% van alle nieuwe verhuringen vond plaats volgens de wettelijke regels voor passend toewijzen.

Dat betekent dat woningen aansluiten bij wat nieuwe huurders kunnen betalen en we blijven ruimschoots binnen de wettelijke norm van minimaal 95%. Dit laat zien dat onze toewijzingen goed aansluiten bij de inkomenssituatie van nieuwe huurders. Waar nodig zijn correcties tijdig doorgevoerd, zodat de toewijzingen zowel voor huurders als voor Sité zorgvuldig en onderbouwd blijven.

Huurders aan het wonen houden

Figuur 14 Betalingsgedrag huurders



Figuur 14 geeft inzicht in het betalingsgedrag van huurders in 2025 ten opzichte van 2024.

Een fijn thuis vraagt om wonen zonder financiële stress. Daarom zetten we breed in op vroegsignalering, persoonlijke ondersteuning en nauwe samenwerking met onze partners. Hierdoor lukt het ons al jaren om het aantal ontruiming en de huurachterstand laag te houden:

- het aantal ontruiming wegens huurachterstand in 2025 hebben we wederom kunnen beperken tot vier, hetzelfde aantal als in 2024;
- de huurachterstand daalde van 1,08% in 2024 naar 0,96% in 2025.

Deze cijfers laten zien dat onze aanpak van vroegsignalering, persoonlijke ondersteuning en samenwerking met ons brede netwerk aan partners werkt om mensen aan het wonen te houden. 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.

Energielasten

Lagere energielasten dragen direct bij aan betaalbaarheid. In 2025 daalden de energielasten bij onze huurders licht. Hoewel de hoogte van de energietarieven afnam, werd dit deels tenietgedaan door een stijging van de energiebelastingen. Per saldo bleef er toch sprake van een bescheiden daling. De daling van de energielasten is te verklaren doordat huurders bewuster omgaan met energie en bij blokverwarming het verbruik lager lag. Daarnaast dragen onze investeringen in duurzaamheid bij aan een toekomstbestendige én betaalbare woningvoorraad.



3. Fijn wonen: duurzaamheid



et het programma *Samen op weg naar een Klimaatpositieve Toekomst* werken we stap voor stap aan woningen, wijken én een organisatie die klaar zijn voor de toekomst.

Duurzaamheid is daarbij geen opzichzelfstaand traject, maar een manier van werken die steeds dieper verankerd raakt in al onze processen, projecten en keuzes.

Voor ons is duurzaamheid vooral een randvoorwaarde voor een fijn thuis. Door te investeren in energiezuinige, comfortabele en gezonde woningen, helpen we onze huurders om woonlasten te verlagen, wooncomfort te verhogen en beter voorbereid te zijn op de toekomst. De stappen die we in 2025 hebben gezet, zijn daarmee niet alleen goed voor het klimaat, maar ook voor de mensen die in onze woningen wonen.

In dit hoofdstuk laten we zien hoe we in 2025 concreet invulling hebben gegeven aan onze duurzaamheidsambities en hoe we blijven bouwen aan een klimaatpositieve toekomst.

Samen op weg naar een klimaatpositieve toekomst

In 2025 hebben we verder gebouwd aan het programma Samen op weg naar een Klimaatpositieve Toekomst, dat loopt van 2022 tot 2027. Net als in voorgaande jaren stond het structureel integreren van duurzaamheid in al onze werkzaamheden centraal. Veel activiteiten en thema's die in eerdere jaren zijn gestart, hebben we dit jaar voortgezet en verder uitgewerkt. Daarnaast zijn er nieuwe stappen gezet om onze lange-termijndoelen (energieneutraal, circulair en klimaatbestendig) dichterbij te brengen.

Een stevig programmatische aanpak

Het programma heeft in 2025 een meer formeel programmateam gekregen. Hiermee is de verdere implementatie van het programma herijkt en kunnen we de komende jaren organisatiebreed, gestructureerd en meetbaar blijven toewerken naar onze duurzaamheidsdoelen. In 2026 maakt het programmateam met alle teams afspraken om duurzaamheid structureel op te nemen in de jaarplannen, zodat we steeds meer werken vanuit een geïntegreerde aanpak.

Circulaire en duurzame woningbouw in de praktijk

Onze circulaire ambities krijgen ook in de uitvoering steeds meer vorm:

- nieuwbouwproject [De Kwekerij](#) werd in 2025 opgeleverd en kreeg veel aandacht vanwege de houten, circulaire woningen;
- ook het Heideslag was in 2025 in aanbouw en is grotendeels al opgeleverd aan de (nieuwe) bewoners. Dit project laat zien dat Sité in staat is innovatieve houtbouw te realiseren.

CO₂-koersplan geactualiseerd

In 2025 actualiseerden we opnieuw ons CO₂-koersplan. Belangrijke nieuwe stap daarin is dat we een deel van de renovatiewoningen voortaan direct aardgasvrij maken.

Het eerste project in de Van Enststraat/Rommelinkstraat was succesvol: woningen werden energetisch verbeterd én bewoners profiteren direct van lagere energielasten. Samen met gemeenten onderzoeken we daarnaast mogelijkheden voor warmtenetten op twee locaties. Samen met partners werken we aan duurzame oplossingen voor de bredere maatschappelijke opgaven.

Klimaatadaptatie verankerd

We vernieuwden en lieten opnieuw ons beleid voor klimaatadaptatie vaststellen. Hiermee zorgen we ervoor dat iedere nieuwbouw- en renovatieopgave rekening houdt met hitte, droogte en extreme regenval. Het onderdeel hittestress krijgt later een meer uitgebreide evaluatie, omdat de landelijke kaders hiervoor nog ontbreken. De onderbouwing van de klimaatadaptatie opgave gebeurt steeds vaker op basis van data over klimaatrisico's, wat past bij onze verdere professionalisering.

Vergroenen samen met bewoners

In samenwerking met gemeente Doetinchem en andere partners, organiseerden we opnieuw vergroeningsacties zoals een regentonactie en een tegel-eruit-groen-erin-campagne. Hiermee stimuleerden we bewoners om hun eigen leefomgeving mee te vergroenen.

Circulair werken binnen onze organisatie

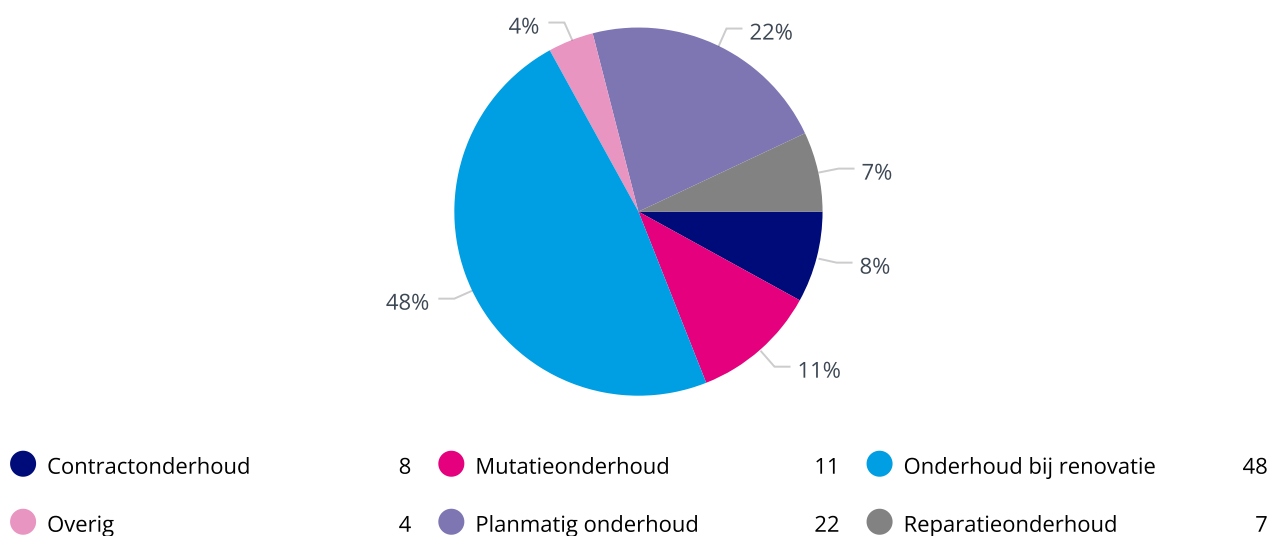
Ook intern zetten we stappen in duurzaamheid: bij de herinrichting van ons kantoor maakten we vooral gebruik van tweedehands en refurbished producten. Zo geven we het goede voorbeeld en verkleinen we onze eigen milieu-impact.

Behoud kwaliteit van ons vastgoed

De vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd groot. Dat vraagt om vastgoed dat veilig, gezond en betrouwbaar is. Daarom investeren we continu in onderhoud en de kwaliteit van ons vastgoed, wat een randvoorwaarde is voor een fijn thuis. Hiermee zorgen we dat onze woningen een goede basiskwaliteit hebben en zorgen we ervoor dat ze blijven aansluiten op de verwachtingen en behoeften van onze bewoners.

Onderhoud

Figuur 15 Onderhoudscategorieën in % van het totaal aan onderhoudsuitgaven



Figuur 15 laat zien hoe onze totale onderhoudsuitgaven in 2025 zijn verdeeld over verschillende onderhoudscategorieën.

In 2025 besteedden we € 30,1 miljoen aan onderhoud, wat neerkomt op 48% van onze huurinkomsten. We werkten aan de onderhoudssoorten zoals weergegeven in figuur 15.

Hiermee houden we onze woningen op een goed kwaliteitsniveau, wat ook terug te zien is in de conditiescores van ons woningbezit. Daarnaast zijn we gestart met het vervangen van BKT's (badkamers, keukens en toiletten) binnen het planmatig onderhoud, waardoor de gemiddelde levensduur beter in balans blijft en de basiskwaliteit wordt verhoogd.

Veiligheid en gezondheid verder versterkt

We zetten grote stappen in:

- het asbestarm en transparant maken van ons woningbezit;
- het scannen op brandveiligheid in alle woningen;
- maatregelen tegen hittestress, die met het oog op warmere zomers blijvend belangrijk zijn;
- met een softwareplatform ontsluiten we asbestinformatie voor huurders: op termijn kunnen zij hun woningdossier zelf inzien.

Sturing op kosten en efficiëntie

Figuur 16 Aantal reparaties & gemiddelde kosten per reparatie

AANTAL REPARATIES

7.456



GEMIDDELDE KOSTEN PER REPARATIE

€ 359



Figuur 17 Mutatieonderhoud in aantallen & gemiddelde kosten

AANTAL MUTATIEWONINGEN

518



GEMIDDELDE KOSTEN PER MUTATIEWONING

€ 2.930



Onze dagelijkse onderhoudskosten ontwikkelden zich stabiel, mede door de vaste prijsafspraken die we maakten met partners. Dit geeft meer grip op de kostenontwikkeling en vlakkt fluctuaties tussen jaren af. Het zorgt voor voorspelbare resultaten: voor ons en voor onze partners.

In 2026 onderzoeken we of digitalisering van dagelijkse en mutatie-onderhoudsregistratie kan bijdragen aan efficiënter werken en betere informatie voor medewerkers, partners en huurders.

Benchmarkpositie: goed, maar extra inzet nodig

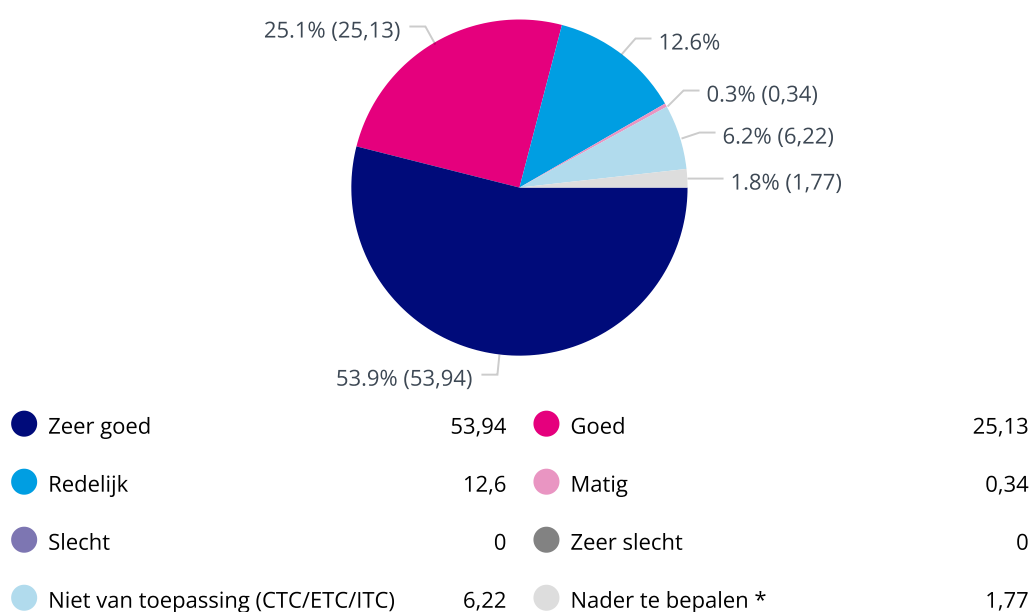
Figuur 18 Aedes Benchmark: onderhoud & verbetering

	ABM 2025 over 2024	ABM 2024 over 2023		
Totaalscore	C	B		
Geharmoniseerde instandhoudingskosten	€ 4.335	€ 3.453		
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde	€ 3.806	€ 3.763		
Instandhoudingskosten referentiewaarde (vijfjarig gemiddelde)	€ 4.164	€ 3.781		
Instandhoudingskostenindex (vijfjarig gemiddelde)	91,4	B	100	B
Technische woningkwaliteit (EP2) (kWh/m ²)	179,9	179,7		
Technische woningkwaliteit referentiewaarde (kWh/m ²)	171,3	176,6		
Technische woningkwaliteitsindex	105	C	102	B
Ervaren woningkwaliteit (over 2025 en 2024)	6,65	6,6		
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde (over 2025 en 2024)	6,86	6,8		
Ervaren woningkwaliteitsindex (over 2025 en 2024)	97	C	97	C

Figuur 18 geeft inzicht in de onze prestaties binnen het benchmarkonderdeel "onderhoud & verbetering", vergeleken met andere corporaties.

De belangrijkste reden voor de lagere score in de Aedes Benchmark 2025 (over 2024) ten opzichte van het jaar daarvoor is dat de sector als geheel zich sneller ontwikkelt in energetische prestaties, waardoor onze technische woningkwaliteit relatief lager scoort. Dit betekent dat onze prestaties stabiel zijn, de lat in de sector steeds hoger ligt en extra inzet nodig blijft om in de pas te blijven en onze positie te versterken.

Figuur 19 Conditie score woningbezit in % van het totaal aantal woningen



* nader te bepalen: nog niet opgenomen, bijv. nieuwbouw of aangekocht

Figuur 19 laat zien hoe de technische conditie van onze woningvoorraad is beoordeeld in 2025. De conditiescore is een maatstaf voor de bouwkundige staat van onze woningen en daarmee een belangrijke indicator voor de kwaliteit, veiligheid en toekomstbestendigheid van ons vastgoed.

Verbetering van ons vastgoed

2025 was een jaar waarin de verbetering van ons vastgoed goed zichtbaar en tastbaar werd. Dankzij een combinatie van versneld uitgevoerde renovaties, stevige voortgang in de verduurzaming en verdere CO₂-reductie, zetten we duidelijke stappen richting een toekomstbestendige woningvoorraad. Tegelijkertijd laat de Aedes-benchmark zien dat we scherp moeten blijven: waar onze prestaties stabiel zijn, ontwikkelt de sector op onderdelen sneller. Dat vraagt van ons dat we onze inzet verder willen intensiveren om onze positie te versterken.

Vooruitgang door samenwerking en professionalisering

De inzichten van 2025 bevestigen dat we met onze verstevigde samenwerking met partners en de professionalisering van onze vastgoedprocessen steeds wendbaarder en effectiever worden. Renovaties verliepen consistent en voorspelbaar. Door nauwer samen te werken met RGS-partners (Resultaatgericht Samenwerken-partners) en onze planningssystematiek te versterken, konden we projecten efficiënter uitvoeren en beter inspelen op omstandigheden uit de markt. Projecten zoals De Kwekerij en Heideslag laten bovendien zien dat innovatieve en circulaire bouwmethoden binnen onze processen haalbaar zijn. Deze projecten passen bij onze rol als initiatiefnemer binnen vitale coalities, waarin we samen met marktpartijen en gemeenten werken aan duurzame oplossingen voor de brede volkshuisvestelijke opgave.

Verduurzaming vraagt blijvende focus

Figuur 20 Aedes Benchmark: duurzaamheid

	2025	2024
Totaalscore	C	B
Energielabelwaarde (EP2) (kWh/m ²)	179,9 C	179,7 B
CO ₂ -uitstoot werkelijk gasverbruik per m ² (kg/m ²)	15,7 B	17,8 C
Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling standaard) (kWh/m ²)	39,3 C	38,5 B

Hoewel de energetische kwaliteit van ons bezit in 2025 vrijwel gelijk bleef, ontwikkelde de sector zich gemiddeld sneller. Zoals hierboven aangegeven daalde onze benchmarkscore op dit onderdeel. Dat betekent niet dat onze prestaties verslechterden, maar wel dat de lat hoger ligt en dat we extra stappen moeten zetten om in de pas te blijven met landelijke ambities én de beweging in de sector.

Gelukkig sluiten de aantallen woningen die we de komende jaren verduurzamen goed aan bij deze ambitie. De verschillende grote renovatieprojecten die we in 2025 uitvoerden of afronden, waaronder [Baak & Steenderen](#), Muziekbuur, [Brouwerskamp](#) en [Gaanderen](#), richten zich op het verbeteren van comfort, veiligheid en energieprestaties. Dat maakt deze projecten een essentiële pijler in het toekomstbestendig maken van ons bezit.

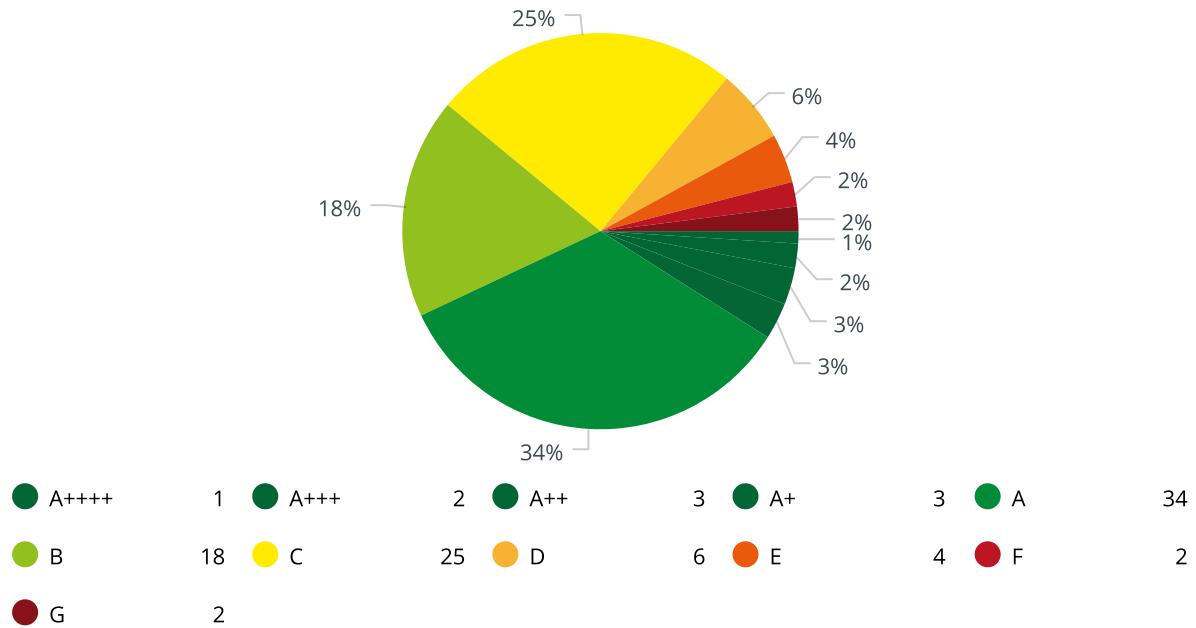
Met 199 verduurzaamde woningen in 2025 haalden we een realisatiegraad van 126%, ruim boven de begroting.

Figuur 21 Verbeteringsprojecten



Figuur 21 laat zien dat we een groot aantal projecten verspreid over onze regio uitgevoerd, in afronding of in voorbereiding hebben.

Figuur 22 Energielabels in % van het totale woningbezit

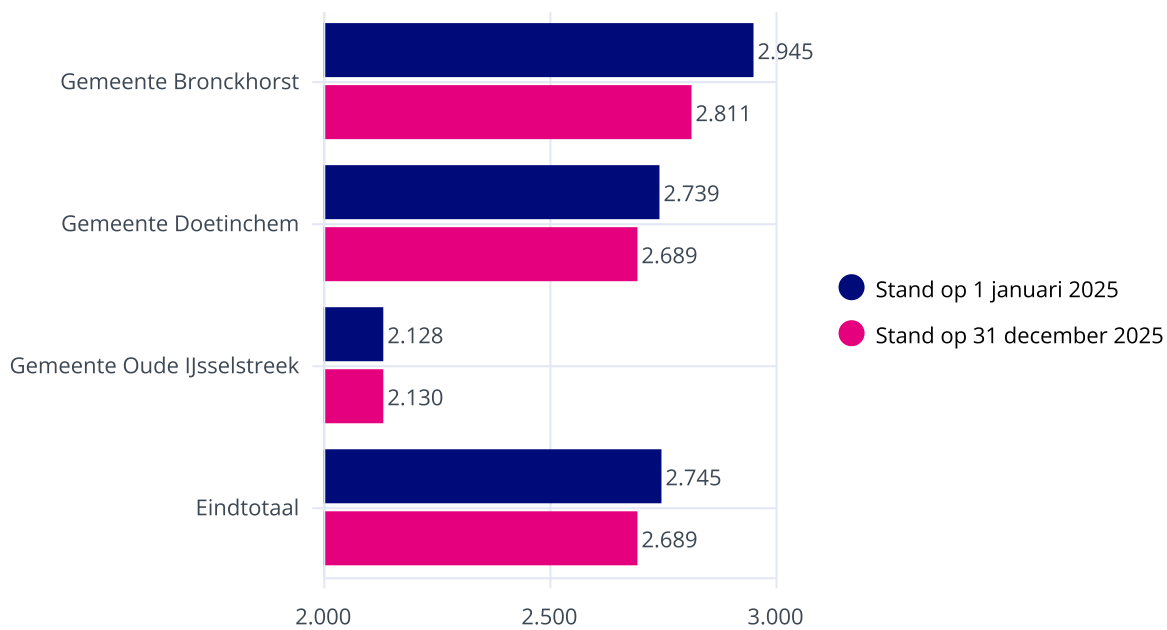


Figuur 22 laat zien dat ons woningbezit in 2025 een duidelijk groene verdeling in energielabels heeft. De A-labels en beter vormen een groot deel van de voorraad. Slechts een klein percentage bevindt zich nog in de lagere klassen D t/m G.

Deze ontwikkeling bevestigt dat onze investeringen in isolatie, installaties en energetische verbeteringen effect hebben. In lijn met onze eigen duurzaamheidsambities en de sectorbrede opgave in de Nationale Prestatieafspraken om uiterlijk in 2027 alle E-, F- en G-labels te hebben uitgefaseerd is relevant dat we deze in 2025 bij bijna 60 van de ruim 630 woningen konden wegwerken.

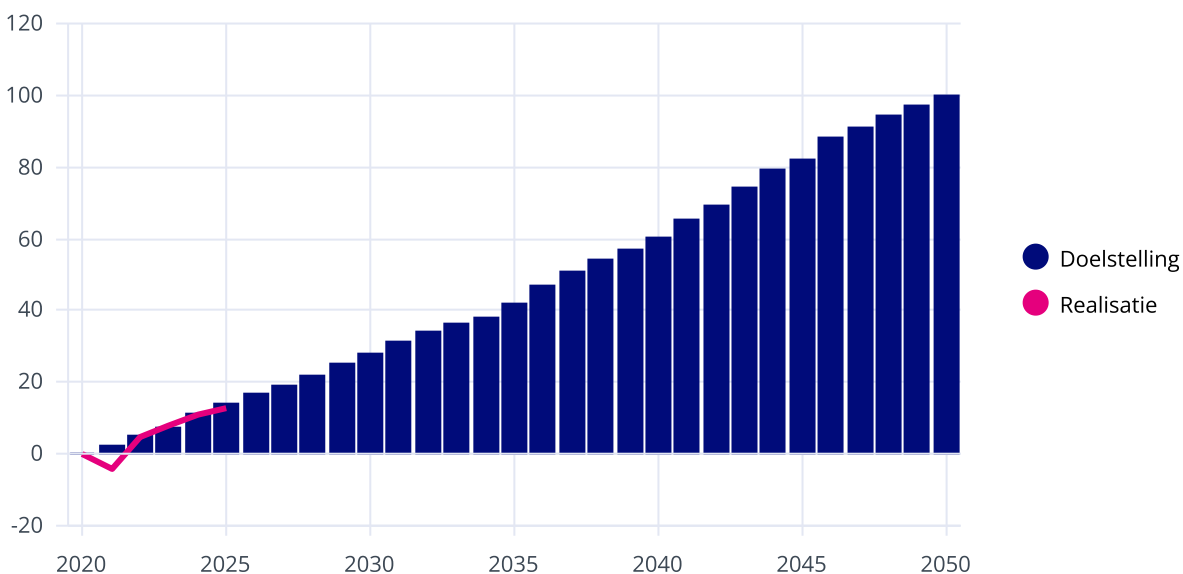
Tegelijkertijd bleef het aantal woningen in de energieklassen D t/m G de afgelopen twee jaar gelijk. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat een aantal woningen na herlabeling, wanneer een oud huidige energielabel verloopt, een lager label heeft gekregen dan verwacht. Een deel hiervan is een administratieve achterstand die we in 2026 wegwerken. Vanuit onze verantwoordelijkheid voor een toekomstbestendige woningvoorraad, nemen we bovendien alle woningen die bij herlabeling een lager energielabel hebben gekregen, actief op in de renovatie- en verduurzamingsplanning. Naar verwachting kunnen we met onze renovatie- en verduurzamingsprojecten in 2026 een flinke slag maken richting de landelijke labelvereisten. Zo zorgen we ervoor dat ook deze woningen stap voor stap voldoen aan onze duurzaamheidsambities en bijdragen aan een fijn, energiezuinig thuis voor onze huurders.

Figuur 23 Gemiddelde CO₂-uitstoot in kg/m² gebruiksoppervlakte



Figuur 23 laat zien dat de gemiddelde CO₂-uitstoot per gemeente verder is gedaald. Vooral in de gemeente Bronckhorst zien we een duidelijke verbetering, en ook in de gemeente Doetinchem zet de neerwaartse trend stevig door. Deze daling is rechtstreeks het resultaat van de renovatie- en verduurzamingsprojecten die we in deze gemeenten hebben uitgevoerd. Door woningen beter te isoleren, installaties te verbeteren en energetische maatregelen te treffen, verlagen we niet alleen de uitstoot, maar ook de woonlasten van onze huurders. Op totaalniveau leveren we hiermee een concrete bijdrage aan onze langetermijndoelen op het gebied van klimaat en energieneutraliteit. De resultaten bevestigen dat de ingezette maatregelen werken dat we op koers liggen binnen onze ambitie om toe te groeien naar een klimaatpositieve toekomst.

Figuur 24 CO₂-reductie t.o.v. doelstelling



Uit Figuur 24 blijkt dat de gerealiseerde reductie in lijn is met de afgesproken koers en ligt op schema richting de doelstelling van 2050. Het laat zien dat onze aanpak van energetische verbeteringen in woningen tot het professionaliseren van onze bedrijfsprocessen, effect heeft.



4. Fijn leven: sociale vitaliteit

Bij Sité geloven we dat een fijn thuis verder gaat dan de muren van een woning. Een goed leven speelt zich af in buurten waar mensen elkaar kennen, zich veilig voelen en dagelijks kunnen rekenen op een prettige woonomgeving. Daarom zetten we ons, samen met huurders en partners in vitale coalities, in voor sociale vitaliteit: het versterken van gezondheid, veiligheid, welzijn, ontmoeting, financiële stabiliteit en leefbaarheid in onze wijken. Ook in 2025 hebben wij op deze thema's ingezet om samen te bouwen aan sterke, veerkrachtige wijken.

Een fijne woning en woonomgeving

Fijn wonen vraagt om meer dan alleen een kwalitatief goede woning. Voor veel van onze huurders belangrijk dat zij invloed hebben op de uitstraling van hun woning en directe leefomgeving. We zien hierin niet alleen een rol voor huurders zelf, maar namen ook samen met onze partners verantwoordelijkheid, om een goede leefomgeving te ondersteunen en waar nodig te verbeteren.

Samenwerken aan sterke buurten

In 2025 hebben onze wijkconsulenten en wijk- en complexbeheerders weer veel zichtbaar werk verricht in de wijken. Dankzij hun inzet konden we, samen met de gemeente Doetinchem, [Buurtplein](#), Buha en andere partners, bewonersinitiatieven ondersteunen en leefbaarheidsvraagstukken oppakken. Een aantal voorbeelden:

- *buurtagenda's De Hoop & Overstegen*
Samen met bewoners en partners stelden we een buurtagenda op voor De Hoop in Doetinchem en startten we de uitvoering ervan. Ook in Overstegen zijn de eerste stappen gezet om een buurtagenda te gaan opstellen. Deze agenda's helpen om prioriteiten te bepalen en buurtinitiatieven te versterken;
- *aanpak overlast, woningvervuiling en hoarding*
Door structurele afstemming met gemeente en Buurtplein konden we sneller schakelen bij meldingen en problemen gezamenlijk oplossen en dragen we bij aan een veilige en prettige leefomgeving voor alle inwoners van Doetinchem.

Brandveiligheid en bewustwording

Brandveiligheid bleef in 2025 een belangrijk thema. Na de voorlichtingsronde van 2024, hebben we in 2025 belangrijke vervolgstappen gezet. In samenwerking met onze huurders zijn in een groot deel van onze complexen brandbare objecten, zoals meubilair en schilderijen, in de galerijen en hallen verwijderd. Ook is ingezet op het vrijhouden van vluchtwegen en ontvingen onze huurders adviezen over wat zij zelf kunnen doen om hun woning brandveiliger te maken. Deze integrale aanpak zorgt voor een veiligere woonomgeving voor iedereen. Dit is een onderwerp dat onze aandacht blijft vragen.

Duurzaam afvalproject: van binnen naar buiten

Met Buha hebben we gewerkt aan het project "Van binnen naar buiten", waarbij bewoners worden ondersteund bij de overgang van het afvoeren van afval van in pandige containers naar ondergrondse containers buiten het woongebouw. Afvalcoaches gaan samen met onze medewerkers op pad om huurders bewust te maken van afvalgedrag en duurzaam omgaan met afval. We zijn inmiddels bij diverse woongebouwen en nieuwbouwcomplexen langs geweest. Dit project loopt ook de komende jaren nog door.

Buurtbakkies: luisteren in de wijk

Met de 'buurtbakkies' en onze wijkkar trokken we, samen met buurtverbinders van Buurtplein, actief de wijken in om gesprekken te voeren met bewoners, te horen wat er speelt en hoe we samen tot verbeterplannen kunnen komen. Dit levert ons waardevolle inzichten op, zoals een verbeterd schoonmaakplan voor de Caenstraat. Het geeft ons de mogelijkheid om buurtinitiatieven aan te jagen of samen met bewoners na te denken over verbeteringen.

Fijn samen wonen

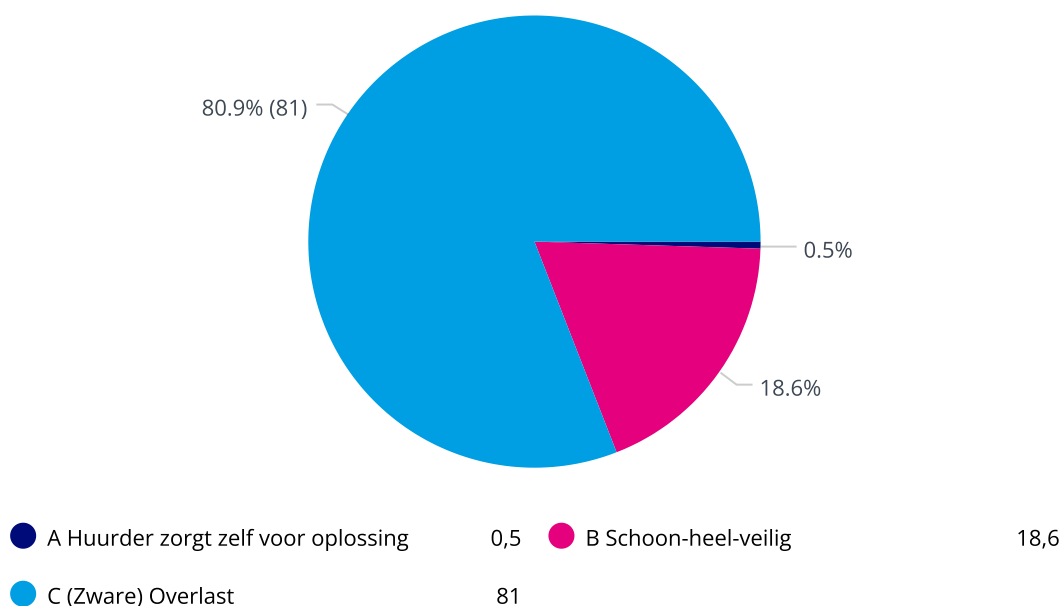
Goed contact tussen huurders draagt bij aan een prettige en leefbare woonomgeving. Sité stimuleert dit en ondersteunt, samen met partners, waar nodig bij het versterken van onderling contact.

Voorbeelden uit 2025:

- aan de Beethovenlaan hebben we samen met een bewonerscommissie veel werk verzet om tot de inrichting van de gezamenlijke tuin te komen. De gezamenlijke tuin is gerealiseerd in 2025;
- op het Sumatraplein hebben bewoners met ondersteuning van Sité het buitenterrein opnieuw ingericht;
- vanuit de buurtagenda in De Hoop zijn nieuwe buurtinitiatieven ontstaan, wat onderlinge betrokkenheid heeft versterkt. Zo werken op basis van de buurtagenda bijvoorbeeld buurtbewoners in de werkgroep Hoopvol Groen samen aan onderhoud en verbetering van het groen in de straten en in het Canadapark, organiseren buurtbewoners buurtmaaltijden, worden er koffieochtenden georganiseerd in het buurthuis en zijn er buurt-WhatsApp-groepen opgericht.

Overlast

Figuur 25 Overlastmeldingen



Figuur 25 laat zien hoe de overlastmeldingen in 2025 zijn verdeeld over drie categorieën, waarbij de meeste meldingen vielen in categorie C, zware overlast.

Complexere problematiek

We zien dat de overlastmeldingen ernstiger en complexer van aard worden in meerdere opzichten. Agressie, bedreiging, woonfraude en tuinoverlast komen vaker voor en vragen intensievere aanpak.

Steeds vaker spelen verslavingsproblematiek en psychosociale problemen een rol. Er waren in 2025 opnieuw meer meldingen van zware overlast.

- In 2025 waren er 221 overlastmeldingen, waarvan 179 (81%) met een zwaardere classificatie.
- In 2024 waren er 209 overlastmeldingen, waarvan 139 (67%) met een zwaardere classificatie.

Deze overlastmeldingen vragen vrijwel altijd om actieve inzet van Sité en onze wijkpartners, zoals politie, Buurtplein, Buha en gemeenten. Door de complexiteit duren trajecten soms langer en vraagt dit om:

- meer inzet van wijkconsulenten en complexbeheerders;
- nauwere samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties;
- vaker gebruik van juridisch advies of rechtsgang;
- een stijging in complexe meldingen/casuïstiek voor buurtbemiddeling.

In april 2025 zijn we gestart met een nieuwe leefbaarheidsmonitor: een verbeterde registratiewijze voor signalen van overlast, waarmee we meer (over)zicht krijgen in de problematiek. Hierdoor krijgen we een scherper beeld van trends én kunnen we sneller schakelen.

Netwerkdag Ondernijning

In oktober 2025 hebben we samen met politie, gemeenten en andere woningcorporaties een regionale, succesvolle netwerkdag over ondernijning georganiseerd. Dit heeft geleid tot:

- verdieping van kennis;
- sterkere onderlinge samenwerking;
- een gezamenlijke basis voor het aanpakken van ondernijningssignalen.

Samenwerking met gemeenten versterkt

We zien een duidelijke intensivering in de samenwerking met gemeenten. Vooral bij zware overlast, woonfraude en ondernijning weten we elkaar sneller en beter te vinden. Ook zien we dat we onze aanpak om de leefbaarheid en veiligheid te vergroten versterkt wordt door intensiever en vroegtijdiger samen te werken. Voorbeelden zijn de aanpak en afstemming van civielrechtelijke en bestuurlijke maatregelen bij woonoverlast en gezamenlijke voorlichting aan huurders over die aanpak.

Woningvervuiling en hoarding

De aanpak Woningvervuiling en hoarding heeft na de start veel aanmeldingen opgeleverd. Het aantal meldingen van woningvervuiling en hoarding bleef hoog: 24. Achter vervuiling schuilt vrijwel altijd complexe problematiek. Daarom pakken we het niet alleen praktisch aan, maar kijken we samen met partners ook naar de achterliggende oorzaken. Het [Meldpunt](#) Woningvervuiling & Hoarding ondersteunt huurders door:

- coördinatie van de betrokken instanties;
- voortgangsbewaking;
- het bieden van perspectief in complexe situaties.

In 2025 organiseerden we samen met Buurtplein een eerste netwerkbijeenkomst om ervaringen te delen en de samenwerking te versterken.

Woonfraude

Sité zet zich actief in voor het bestrijden van woonfraude. Woonfraude zoals illegale onderhuur, overbewoning, adresfraude of criminele activiteiten in woningen, belemmert een eerlijke verdeling van schaarse sociale huurwoningen, zorgt voor overlast en onveiligheid in buurten en ondermijnt het vertrouwen tussen bewoners. Door woonfraude aan te pakken, beschermen we de leefbaarheid in onze wijken, beperken we financiële schade en voldoen we aan onze wettelijke plicht als goed verhuurder.

Onze aanpak omtrent woonfraude in 2025 omvatte:

- verbeterde meldprocessen en een nieuwe meldingskaart voor huurders, niet-huurders en samenwerkingspartners;
- aanpassingen op onze website [Woonfraude](#) melden makkelijker maken;
- presentaties aan interne en externe partners;
- optimalisatie van werkprocessen voor inwoning en tijdelijke bewoning.

Resultaten omtrent woonfraude in 2025:

- 52 meldingen;
- 17 vastgestelde gevallen van woonfraude;
- 16 lopende onderzoeken;
- 5 gevallen in een vroeg stadium voorkomen.

Dit zijn de eerste cijfers op basis van de aangescherpte processen, zodat een vergelijking met voorgaande jaren lastig is.

We hebben onze samenwerking met politie en gemeenten versterkt, wat essentieel is voor een veilige wijk en eerlijke woonruimteverdeling.

Leefbaarheid

Figuur 26 Aedes Benchmark: leefbaarheid

	2025
Score overlast in de buurt	6,8
Score schone en nette buurt	6,7
Score inzet corporatie voor een prettige en veilige buurt	5,9
Leefbaarheidskosten per vhe (over 2024)	€ 144

De Aedes Benchmark over Leefbaarheid laat zien hoe huurders de kwaliteit van hun woonomgeving ervaren en in welke mate Sité bijdroeg aan een prettige, veilige en goed functionerende buurt. De benchmark combineert zowel beleving van huurders als objectieve indicatoren zoals sociale samenhang, overlast & veiligheid, de fysieke omgeving en de kwaliteit van de woningvoorraad.

Ook in 2025 werkten wij, samen met huurders en partners, aan wijken waar aandacht is voor samenleven, tijdige ondersteuning en ruimte om mee te doen.

Onze inzet, zoals in deze rapportage beschreven, van overlastaanpak en woonfraudebestrijding tot buurtagenda's en samenwerking met gemeenten, past direct binnen wat in de benchmark wordt gemeten. Deze maatregelen dragen direct bij aan het verminderen van overlast, het vergroten van het veiligheidsgevoel en het versterken van de sociale structuur in onze buurten.



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. De daaruit voortkomende vervolgcycli resulteerden op een aantal cruciale onderdelen in ons werk in nog sterkere vitale coalities

Zo zijn tussen gemeenten, huurdersverenigingen en corporaties gezamenlijk meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast hebben we in de regio gewerkt aan de [Achterhoekse Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg](#) en werkten we aan het opstellen van een regionale huisvestingsverordening. 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. 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 hoofdstuk bevat diverse illustrerende voorbeelden.

Onze huurders

Onze huurders vormen ons bestaansrecht. Zij 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 en transparante dienstverlening.

In 2025 organiseerden we opnieuw veel ontmoetingen met onze huurders. We merken dat het creëren van deze ontmoetingen en daarmee huurdersparticipatie steeds vanzelfsprekender gaat. Voordat we beslissingen nemen, halen we actief op wat er speelt en geven we uitleg over onze keuzes. Ook betrekken we collega's uit de hele organisatie, zodat meer medewerkers in verbinding staan met huurders. Een voorbeeld hiervan is het bewonersgesprek in wijk De Hoop. Ook zijn we in 2025 gestart met de implementatie van het vernieuwde klantbeleid, dat onze dienstverlening verder versterkt en nog beter moet aansluiten op de verwachtingen van huurders.

Huurdersvereniging Siverder

Huurdersvereniging Siverder is een belangrijke en constructieve gesprekspartner voor Sité. Zij zet zich al jarenlang in voor de belangen van onze huurders. In de afgelopen jaren is ze uitgegroeid tot een sterke huurdersorganisatie, Sité steunt dit zowel financieel als praktisch. Sité waardeert de constructieve benadering waarmee Siverder haar wettelijke verantwoordelijkheid als huurdersorganisatie invult.

Hoewel het bestuur van Siverder in 2025 op sterkte is, bleef Siverder zoeken naar nieuwe bestuursleden.

Samen met andere huurdersorganisaties, Achterhoekse gemeenten en de ACo zijn voor het eerst meerjarige regionale prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vertaald naar lokale uitvoeringsagenda's voor Doetinchem en Bronckhorst. Siverder heeft hierin actief meegedacht en extra aandacht gevraagd voor de leefbaarheid in de wijken van de gemeenten Doetinchem en Bronckhorst. Het proces verliep voor alle partijen naar tevredenheid.

Naast reguliere overlegvergaderingen met Sit , nam Siverder actief deel aan belangrijke momenten zoals opleveringen van nieuwbouwprojecten (o.a. Ruimzichtlaan en De Kwekerij), renovaties als Brouwerskamp, informele bijeenkomsten met ons managementteam en het jaarlijks overleg met de Raad van Commissarissen.

Siverder bracht in 2025 positief advies uit over:

- de jaarlijkse huurverhoging;
- het vragen van een vergoeding voor installaties (warmtepomp, WTW).

Ook bespraken we samen onder meer de evaluatie van het huurbeleid in 2026, de slaagkansen voor jongeren, behoud van inschrijfduur, de begroting en deelde Siverder de resultaten van de enquête die zij uitvoerden over het reparatieonderhoud met ons en hebben wij kennis genomen van deze resultaten.

Vitale coalities

Ook in 2025 zijn bestaande, vitale coalities verder versterkt. Door de samenwerking met onze partners te intensiveren, zoals gemeenten, politie, zorg- en welzijnsorganisaties en huurdersverenigingen, zijn gezamenlijke projecten verder uitgebouwd en is de impact vergroot. Aansprekende voorbeelden waren het opstellen van een buurtagenda voor De Hoop in Doetinchem met onze huurders en wijkpartners (gemeente Doetinchem, Buurtplein en Buha) en het doorontwikkelen van het Meldpunt Woningvervuiling en Hoarding en de netwerkdag ondermijning. Deze versterking uitte zich verder onder andere in gezamenlijke initiatieven rondom langer zelfstandig thuis wonen, leefbaarheid, armoedebestrijding en participatie.

De regio en daarbuiten

Op regionaal niveau zijn we onderdeel van samenwerkingsverbanden waarbij we gezamenlijk werken aan opgaven. Dit geven we voornamelijk vorm onder de vlag van de ACo of de [8RHK Ambassadeurs](#). Vanuit de 8RHK Ambassadeurs zijn diverse thematafels en werkgroepen actief en werken we "30 breed" (overheid, ondernemers en maatschappelijke organisaties). De regionale woonagenda Achterhoek 2022-2030 is daarbij een belangrijke leidraad. De belangrijkste documenten die in 2025 zijn opgeleverd zijn de Achterhoekse Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg (regionale woonzorgvisie) en de geactualiseerde Regionale Woondeal Achterhoek (versie 1.1).

Nauwe samenwerking met Achterhoekse corporaties

Daarnaast werken we binnen de Achterhoek samen met onze collega-corporaties als ACo. Dit zien we als een belangrijke samenwerking, omdat veel thema's waar we lokaal aan werken ook gelden voor andere dorpen, kernen en gemeenten. Binnen de ACo kennen we een vaste overlegstructuur, waarbinnen we op verschillende niveaus kennis met elkaar uitwisselen, elkaar versterken en samenwerken aan de totstandkoming van ACo-breed beleid.

In 2025 hebben we als ACo gewerkt aan:

- de invoering van de pilot Doorstroming, waarmee we gezamenlijk zoeken naar manieren om beweging te brengen in de sociale huurvoorraad;
- een regionale huisvestingsverordening, waarmee we samen met gemeenten en corporaties in de Achterhoek gezamenlijk sturen op een eerlijk, uitlegbaar en toekomstbestendig woonruimteverdelingsbeleid. Door regionaal dezelfde regels te hanteren, zorgen we ervoor dat woningzoekenden in dorpen en steden binnen onze regio op een vergelijkbare manier worden behandeld. Naar verwachting wordt deze in 2027 van kracht;
- kennisuitwisseling rondom wijkkompassen, welke richting gaan geven aan toekomstbestendige wijk- en dorpsontwikkeling;
- regionale meerjaren prestatieafspraken, die we maakten met gemeenten en huurdersorganisaties: een belangrijke stap in het versterken van de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave;
- een verkenning van de behoefte en mogelijkheden voor onderlinge solidariteit.

We merken dat, door de toenemende druk op gemeenten op het gebied van wonen, het steeds belangrijker wordt om als corporaties met één stem te spreken. Gezamenlijk onderzoeken, sparren, concluderen en richting bepalen, helpt ons om de regionale opgaven behapbaar te maken én om gemeenten te ontzorgen.

Deze samenwerking blijft daarom een structureel aandachtspunt binnen de ACo en vormt een stevige basis voor onze positie in de regio.

De provincie Gelderland is een belangrijke partner waar we als regio regelmatig contact mee hebben. Binnen de Achterhoek trekken we als corporaties steeds vaker gezamenlijk op richting de provincie, omdat veel volkshuisvestelijke vraagstukken regionale samenhang vragen. Daarmee zorgen we ervoor dat het corporatieperspectief, en daarmee het perspectief van onze huurders, een vaste plek heeft aan tafel. Naast deze bestuurlijke overleggen, gaan we vanuit ACo-verband ook thematisch het gesprek aan met de provincie. Dit gebeurt rondom onderwerpen als wonen & zorg, leefbaarheid, verduurzaming en regionale woningbouwprogrammering. Deze samenwerking past naadloos bij het bundelen van krachten dat kenmerkend is voor onze aanpak in vitale coalities.

Nationale prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten

De samenwerking met de gemeenten in ons werkgebied is voor ons van cruciaal belang. We delen een grote gezamenlijke verantwoordelijkheid voor thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, verduurzaming en wonen met zorg. De onderlinge afhankelijkheid is groot en juist daarom zien wij gemeenten als onze belangrijkste partners in het realiseren van een fijn thuis en fijn leven voor onze huurders. In 2025 werkten we intensief en constructief samen met de gemeenten Doetinchem en Bronckhorst aan de uitvoering van gemaakte jaarafspraken.

De nationale prestatieafspraken hebben we doorvertaald naar de afspraken die we regionaal en lokaal hebben gemaakt. De afspraken rondom de toevoeging van nieuwe woningen zijn aansluitend op de Regionale Woondeal Achterhoek vertaald in onze begroting. De afspraken rondom de verduurzaming en concreet het aantal EFG- labels zijn aansluitend op de lokale prestatieafspraken vertaald in onze begroting.

Nieuwbouw

Tussen 2022 en 2030 gaan we bruto 644 sociale huurwoningen toe voegen in de gemeente Doetinchem. In de gemeente Bronckhorst gaat het in dezelfde periode om bruto 108 nieuwe woningen.

In 2022, 2023, 2024 zijn bruto 108 woningen opgeleverd in de gemeente Doetinchem en bruto 37 in de gemeente Bronckhorst.

In 2025 zijn 78 woningen opgeleverd. In de begroting van 2025 waren 54 nieuwe woningen geprognoseerd. De verklaring hiervoor is dat woningen die in 2026 verwacht werden voor een deel in 2025 al zijn opgeleverd.

Verduurzaming

We kennen vanuit de nationale prestatieafspraken een lokale opgave (peil 1-1-2025) om 630 woningen met E-F-G label te verduurzamen. In de lokale prestatieafspraken 2025 worden door ons 130 woningen verduurzaamd in de gemeente Doetinchem en 30 in de gemeente Bronckhorst, daarvan hadden er 60 een E-F-G-label.

Dit is in lijn met de begroting. Hier waren namelijk 158 woningen begroot. In werkelijkheid zijn er 199 woningen verduurzaamd. Dit komt omdat de verwachte oplevering van een verduurzamingsproject in Gaanderen niet in 2024, maar in 2025 plaats vond.

Onze aanpak voor het uitfaseren van E-F-G labels is volledig geborgd in onze begroting en voor de komende jaren ingepland. Grofweg 110 woningen vallen binnen een VvE waarvoor de deadline niet geldt en circa 50 woningen hebben het label sloop.

Inmiddels hebben we ook regionale meerjarige prestatieafspraken gemaakt, de komende jaren geven we hier invulling aan middels lokale uitvoeringsagenda's voor 2026-2027.

Vastgoedpartners

Het versterken en uitbreiden van vitale coalities met vastgoedpartners zetten we in om gezamenlijk te sturen op de realisatie van de vastgoedopgave, duurzaamheid en vastgoedkwaliteit. Met behulp van deze samenwerkingsverbanden streven we een aantal lange termijn doelen na, zoals:

- de continuïteit van de uitvoering en beschikbaarheid van mensen. We voorzien de komende jaren een toenemende krapte op de arbeidsmarkt, met name technisch geschoolde medewerkers zijn (en worden) schaars. Door op meerdere vastgoedprocessen een lange termijnsamenwerking aan te gaan, zorgen we ervoor dat we samen met die partners de vastgoedopgave realiseren. Dit biedt voor Sité continuïteit in de uitvoering van de projecten en voor de vastgoedpartners continuïteit in de werkstroom en uitvoering van werk;
- de voorspelbaarheid van zowel de uitvoering als de uitgaven. Door voor de lange(re) termijn de samenwerking op te zoeken, is het mogelijk prestatieafspraken en prijsafspraken te maken. Vanuit de continuïteitszekerheid hebben we meer regie op de uitvoering en uitgaven en is de realisatie(graad) beter te voorspellen.

Daarom hebben we in 2025:

- bestaande RGS-samenwerkingen (voor dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud) gecontinueerd en verder versterkt;
- nieuwe RGS-partnerschappen voor renovatie geformaliseerd, inclusief prestatie- en prijsafspraken. Voor nieuwbouw hebben we afspraken gemaakt via Bouwstroom Oost;
- gezamenlijke monitoring en evaluatie ingericht;
- regionale samenwerking binnen de ACo én met de provincie Gelderland verdiept.

Door de intensivering van bestaande samenwerkingen en het opzetten van nieuwe coalities, is Sité beter in staat gebleken om de complexe uitdagingen op het gebied van (dagelijks) onderhoud, (ver)duurzaamheid en nieuwbouw aan te pakken.



6. Onze dienstverlening

Sité vindt dat een fijn thuis niet alleen ontstaat door een goede woning, maar ook door een organisatie die betrouwbaar, bereikbaar en duidelijk is. Huurders moeten ons makkelijk kunnen bereiken, snel antwoord krijgen op hun vragen en kunnen rekenen op ondersteuning die past bij wat zij nodig hebben. In 2025 hebben we daarom verder gebouwd aan dienstverlening die past bij ons als aanspreekbare verhuurder. We hebben stappen gezet in het verder verbeteren, versimpelen en digitaliseren van onze dienstverlening, met het perspectief van de huurder voorop.

Dienstverlening die past bij huurders: makkelijk digitaal, persoonlijk wanneer nodig

We werken aan een organisatie waarin huurders steeds meer zaken zelf kunnen regelen, op het moment dat het hen uitkomt, terwijl persoonlijke aandacht altijd beschikbaar blijft wanneer dat nodig is. In 2025:

- ontwikkelden we ons klantbeleid verder door, met als doel een klantgerichte organisatie te worden waarin huurders centraal staan in processen en besluitvorming;
- hebben we ons klantportaal, [MijnSité](#), uitgebreid o.a. met verbeterde processen voor complimenten en klachten, zodat huurders steeds meer zaken zelfstandig digitaal kunnen regelen op een moment dat het hen het beste uitkomt;
- verbeterden we onze telefonische en digitale bereikbaarheid en zorgden we dat klantcontact beter wordt vastgelegd, zodat vragen sneller en vollediger kunnen worden afgehandeld;
- nam het aantal digitale reparatieverzoeken toe van 7,43% in 2024 naar 10,7% in 2025. De overige verzoeken worden telefonisch gemeld.

Figuur 27 Zaken ingediend door huurder via Mijn Sité

	2025	2024
Huurdersvraag	552	534
ZAV Zelf klussen en verbouwen	333	217
Complimentzaak	9	-
Klacht over dienstverlening	97	-
SOC/ Sociale melding Overlastmelding	67	-
SOC/ Woonfraudemelding	5	-
Totaal	1.063	751

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 huurders en partners 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, LinkedIn en X zich heeft voortgezet.

Figuur 28 Aantal volgers op social media in 2025



Huurderswaardering en optimalisatie dienstverlening

Via verschillende kanalen verzamelden we feedback van huurders, onder andere via enquêtes en klantcontactmomenten. Ook verbeterden we de zichtbaarheid en toegankelijkheid van onze dienstverlening door het klantportaal, MijnSit , uit te breiden, onder meer met verbeterde processen voor complimenten en klachten, zodat huurders sneller terugkoppeling krijgen op hun meldingen. Deze inzichten helpen ons om onze dienstverlening voortdurend aan te scherpen en beter aan te laten sluiten op wat huurders belangrijk vinden.

Figuur 29 Aedes Benchmark: huurdersoordeel

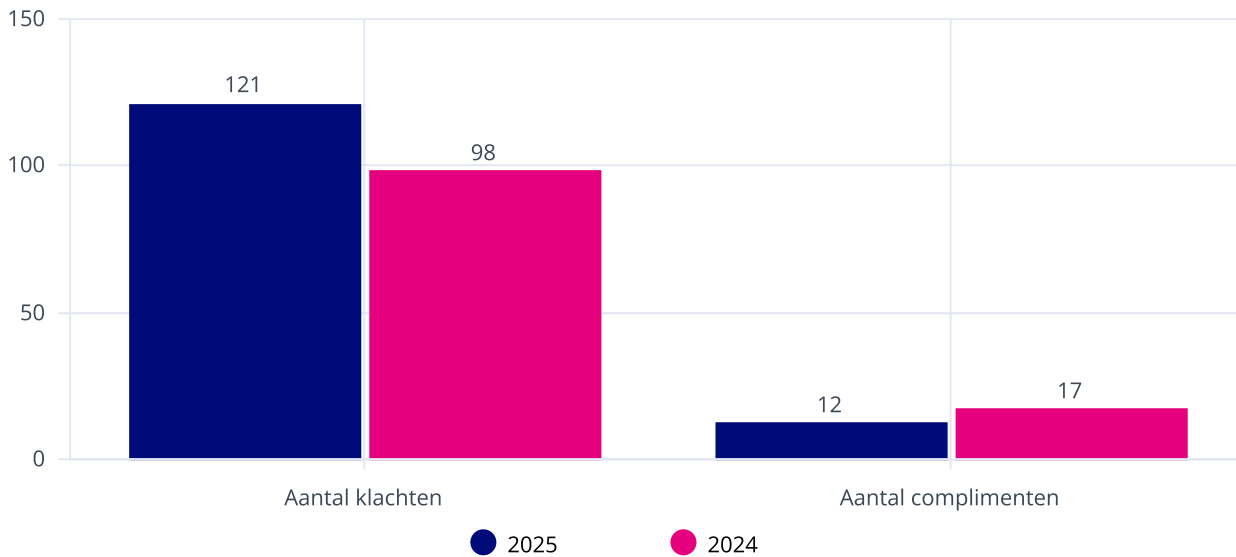
	2025		2024	
Totaalscore	B		B	
Nieuwe huurders	7,7	B	7,7	B
Huurders met reparatieverzoek	8,3	A	7,9	B
Vertrokken huurders	7,2	C	7,3	C

De Aedes Benchmark over huurdersoordeel is gebaseerd op input van onze huurders. Het behoudt van de totaalscore betekent dat onze huurders ons bovengemiddeld waarderen en dat onze dienstverlening en communicatie aansluiten bij hun verwachtingen. Het laat zien dat we onze positie weten te behouden in een sector waarin huurdersverwachtingen blijven stijgen.

Complimenten & Klachten

Bij Sit  geloven we dat klachten  n complimenten ons helpen om elke dag te werken aan betrouwbare, zichtbare en klantgerichte dienstverlening.

Figuur 30 Klachten & complimenten



Figuur 30 laat zien hoeveel klachten en complimenten wij in 2025 hebben ontvangen en hoe zich dit verhoudt tot 2024.

De stijging van het aantal klachten ten opzichte van 2024 betekent niet automatisch dat onze dienstverlening slechter werd. Een belangrijk deel is het gevolg van:

- verbeterde en toegankelijker klachtregistratie via MijnSité;
- het scherper registreren door Sité;
- een cultuur waarin huurders ons makkelijker weten te vinden met vragen, zorgen en signalen.

Net als in voorgaande jaren hebben de meeste klachten betrekking op reparatieverzoeken die niet tijdig of niet naar tevredenheid zijn afgehandeld. Communicatie speelt hierin een belangrijke rol. Tegelijkertijd verwerken wij jaarlijks meer dan 8.000 stringen en reparatieverzoeken.

Het aantal klachten vormt daarmee een relatief klein deel van het totaal, waardoor de gemiddelde tevredenheid over reparatieonderhoud onverminderd hoog blijft.

We zien ook dat juist deze klachten complex zijn en veel tijd en afstemming vragen. Daarom blijven we hier actief op sturen. In 2025 zijn we gestart met een nieuw overleg waarin we complexe klachten samen met onze onderhoudspartners bespreken. Door deze gezamenlijke aanpak kunnen we gericht maatwerk leveren en onze dienstverlening verder verbeteren.

Complimenten zijn voor ons een belangrijke indicator van vertrouwen en bevestigen dat onze dienstverlening werkt; persoonlijk, open en met oog voor wat huurders nodig hebben.

Hoewel het aantal complimenten daalde ten opzichte van 2024 waarderen we het dat huurders de moeite nemen om positieve ervaringen met ons te delen. Complimenten gaan vaak over:

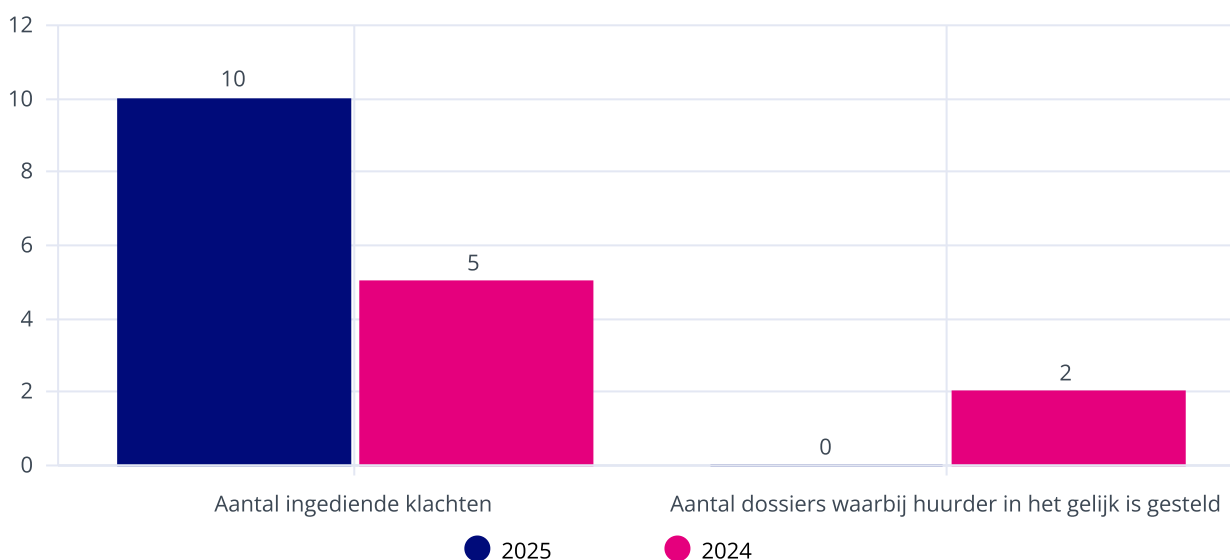
- behulpzaamheid en inzet van collega's;
- duidelijke communicatie;
- snelle opvolging bij reparaties of vragen.

Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland

Als aanspreekbare verhuurder vinden we het belangrijk dat huurders, wanneer zij er niet met ons uitkomen, kunnen rekenen op een onafhankelijke en zorgvuldige beoordeling van hun klacht. De [Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland](#) speelt daarin een belangrijke rol. De commissie biedt huurders een laagdrempelige mogelijkheid om onze besluiten te laten toetsen, terwijl het ons helpt om kritisch te blijven op onze werkwijze en dienstverlening.

In haar jaarverslag over 2024 meldde de Regionale Geschillencommissie dat veel klachten, voordat ze bij haar aanhangig werden gemaakt, alsnog door de corporaties werden opgelost. Dat was in 2025 ook terug te zien in de Sit -dossiers. De Regionale Geschillencommissie benoemde over 2024 ook de toenemende complexiteit van klachten. Ook dat komt overeen met onze eigen ervaring.

Figuur 31 Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland



Figuur 31 laat zien hoeveel klachten in 2025 door huurders zijn ingediend bij de Regionale Geschillen Commissie Oost-Gelderland en in hoeveel dossiers huurders in het gelijk zijn gesteld. Deze cijfers geven inzicht in hoe huurders onze dienstverlening ervaren  n hoe effectief wij klachten oplossen voordat een formele procedure nodig is.

De 10 in 2025 ingediende klachten zijn, op   n klacht na, allen afgerond eind 2025:

- zes klachten konden we naar tevredenheid van de huurder oplossen, voordat het tot een zitting kwam;
- drie zaken konden door de Regionale Geschillencommissie niet in behandeling worden genomen en zijn niet-ontvankelijk verklaard;
-   n zaak was eind 2025 nog in behandeling.

De meeste van de door de commissie behandelde klachten gingen over de manier waarop door Sit  'woongenot' wordt geleverd en hoe dat soms door huurders anders wordt beleefd.

De stijging van het aantal ingediende klachten bij de Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland past bij twee ontwikkelingen:

- klachten worden complexer, zoals de commissie ook in voorgaande jaren signaleerde;
- onze registratie en doorverwijzing zijn verbeterd, waardoor huurders ons makkelijker weten te vinden en wij signalen vollediger doorzetten wanneer dat nodig is.

Opvallend is dat Sité in 2025 op alle dossiers in het gelijk is gesteld. Dit is een aanzienlijke toename ten opzichte van 2024 en zegt iets over:

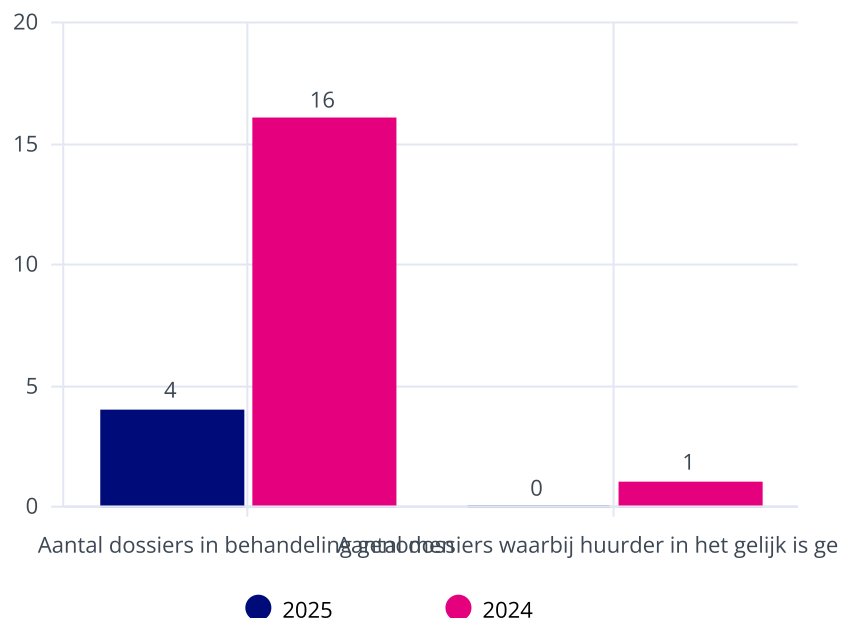
- de zorgvuldigheid van ons eigen klachtenproces;
- het feit dat we veel zaken al vóór een zitting oplossen;
- en dat onze besluiten in de meeste gevallen rechtmatig en goed onderbouwd blijken.

Dit sluit nauw aan bij onze ambitie om klachten zo vroeg mogelijk te behandelen, met persoonlijk contact, maatwerk en samenwerking met onze partners.

Huurcommissie

Wanneer een huurder en Sité het niet eens worden over zaken als huurverhoging, onderhoud of servicekosten, is het belangrijk dat er een onafhankelijke en toegankelijke plek is waar het geschil kan worden voorgelegd. De [Huurcommissie](#) vervult deze rol. Het biedt huurders de zekerheid dat besluiten van Sité kunnen worden getoetst aan landelijke regels en het geeft ons waardevolle inzichten om onze processen verder te verbeteren. Als aanspreekbare verhuurder vinden we het belangrijk dat huurders deze stap kunnen zetten wanneer dat nodig is. Tegelijk laten de cijfers zien dat wij steeds meer geschillen vroegtijdig en in goed overleg oplossen.

Figuur 32 Huurcommissie



Figuur 32 laat zien hoeveel dossiers in 2025 door de Huurcommissie zijn behandeld en in hoeveel zaken huurders in het gelijk zijn gesteld. De cijfers geven een goed beeld van de kwaliteit van onze besluitvorming en de zorgvuldigheid van onze klachtenprocedure en de mate waarin huurders behoefte hebben aan een externe, onafhankelijke toets.

In 2024 bestond een groot deel van de klachten uit bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging. In 2025 ontvingen we hierover slechts één klacht. Vanuit 2024 liepen nog zes zaken door in 2025. Deze zijn allen in 2025 afgerond.

Hierbij gold:

- in drie zaken over een verzoek tot huurverlaging wegens onderhoudsgebreken is Sité in het gelijk gesteld;
- één zaak betrof een bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging. Hier constateerde de Huurcommissie dat de verhoging redelijk was;
- in twee zaken over servicekosten (van dezelfde huurder) heeft de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder voor de servicekosten verlaagd.

In 2025 opende de Huurcommissie vier nieuwe dossiers, waarvan:

- eind 2025 twee dossiers waren afgerond en de andere twee dossiers nog in behandeling zijn;
- de Huurcommissie bij één dossier Sité in het gelijk stelde en het verzoek tot huurverlaging als niet redelijk achtte. De huurder heeft nog de mogelijkheid hiertegen in verzet te gaan;
- één zaak een bezwaar tegen de huurverhoging betrof. Hier oordeelde de Huurcommissie dat de huurverhoging redelijk was.

Dat de Huurcommissie Sité in 2025 op alle dossiers in het gelijk stelde, bevestigt dat:

- onze besluiten juridisch en inhoudelijk stevig zijn onderbouwd;
- we zorgvuldig handelen bij geschillen over onderhoud, huurverhoging en servicekosten;
- we passende uitleg geven over de keuzes die we maken.



De aanspreekbare verhuurder



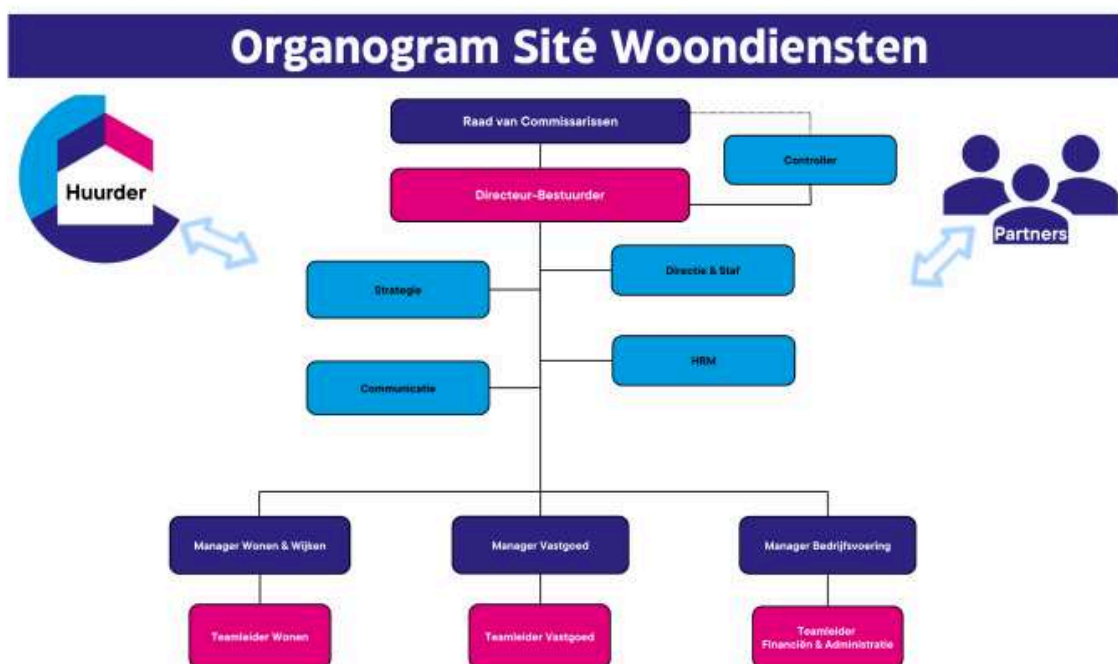
7. Onze organisatie

De realisatie van onze maatschappelijke opgave is alleen mogelijk door de inzet van onze medewerkers. 2025 stond in het teken van verder bouwen: aan onze opgaven én aan de organisatie die daarbij past. Met aandacht voor duurzame inzetbaarheid, werkplezier en een Duurzaam Prestatiemodel (DPM) hebben we stappen gezet om wendbaar te blijven in een omgeving die continu verandert.

Organisatieontwikkeling

In 2025 hebben we onze organisatiestructuur doorontwikkeld. We zijn gegaan van een structuur met twee managers en vier teamleiders naar drie managers en drie teamleiders. Een belangrijk toetsingskader daarbij was de span of attention en focus: we willen dat leidinggevenden voldoende aandacht en ruimte hebben voor coaching, ontwikkeling en effectieve aansturing, passend bij de omvang en dynamiek van de teams. Ook draagt de doorontwikkeling bij aan de checks and balances. Daarnaast heeft deze wijziging bijgedragen aan meer duidelijkheid in rollen en verantwoordelijkheden en zorgt voor een stabiel en toekomstgericht leidinggevend kader. Met deze basis kunnen we de komende periode verder bouwen aan samenwerking, eigenaarschap en continue verbetering.

Figuur 33 Organogram



Onze medewerkers en een toekomstbestendige organisatie

Onze medewerkers maken iedere dag het verschil voor huurders en woningzoekenden. Daarom investeren we in een organisatie die duidelijkheid biedt, samenwerking stimuleert en een gezonde, veilige werkomgeving ondersteunt. In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet in de doorontwikkeling van onze structuur en het leiderschap, zodat we met een stabiel leidinggevend kader kunnen doorbouwen aan een toekomstbestendige organisatie. Een toekomstbestendige organisatie vraagt om wendbaarheid, duidelijke prioritering en een stevige basis op orde. In 2025 bouwden we aan een organisatie die effectief stuurt op resultaten, medewerkers ruimte geeft om zich te ontwikkelen en duurzaam inzetbaar blijft in een krappe arbeidsmarkt.

Vitale medewerkers

Gezonde en vitale medewerkers zijn een randvoorwaarde om ons werk goed te kunnen doen. In 2025 hebben we hierop ingezet via aandacht voor duurzame inzetbaarheid, een veilige en prettige werkomgeving en een cultuur waarin het gesprek over werkdruk, ontwikkeling en balans normaal is. Een belangrijk onderdeel in 2025 was ook de herinrichting van ons kantoorpand.

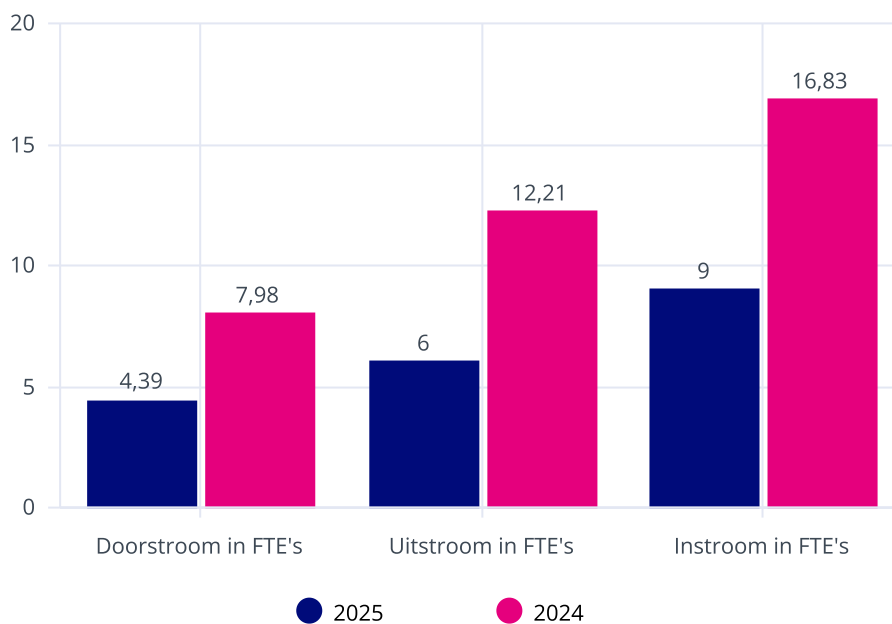
Daarbij stonden ergonomisch werken en duurzame keuzes centraal. Zo is er nadrukkelijk gekeken naar passende werkplekinrichting (o.a. zit/sta-werkplekken) en naar hergebruik en duurzaamheid, zoals het herstofferen van meubilair en het gebruik van duurzame materialen. Dit draagt bij aan zowel vitaliteit als aan onze bredere duurzaamheidsambities.

Het eind 2025 uitgevoerde MBO liet ten opzichte van het in 2024 uitgevoerde onderzoek een stabiel beeld zien, onder meer wat betreft de hoge betrokkenheid van medewerkers. We blijven dan ook investeren in samenwerking, werkplezier en leiderschap.

Mobiliteit van onze medewerkers

We duiden mobiliteit in de vorm van doorstroom, instroom en uitstroom van medewerkers.

Figuur 34 Mobiliteit van onze medewerkers

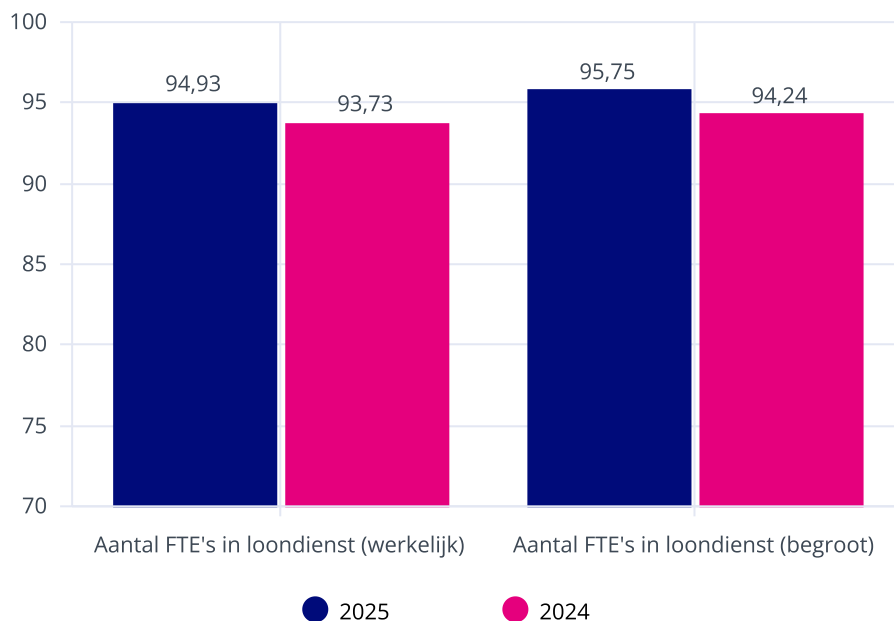


Figuur 34 geeft inzicht in de mobiliteit van medewerkers binnen Sité in 2025, vergeleken met 2024.

De doorstroom in FTE's was lager dan in 2024. Dit betekent dat er in 2025 iets minder interne functiewisselingen of doorgroeimogelijkheden zijn geweest dan het jaar ervoor. Tegelijkertijd laat het zien dat teams stabiel bezet waren en er meer continuïteit was in de uitvoering. De uitstroom is gehalveerd ten opzichte van 2024. Dit is een positieve ontwikkeling: het betekent dat medewerkers langer bij Sité blijven. Het duidt op een verhoogde tevredenheid en binding en het geeft rust en continuïteit binnen teams. De instroom was in 2025 lager dan in 2024 en dat past logisch bij de daling in uitstroom; als er minder vacatures ontstaan, is ook minder instroom nodig.

Omvang van onze organisatie

Figuur 35 Omvang van onze organisatie



Figuur 35 laat zien hoe de omvang van onze organisatie zich in 2025 heeft ontwikkeld ten opzichte van 2024. Het overzicht toont zowel het werkelijke aantal FTE's in loondienst als het begroot aantal FTE's.

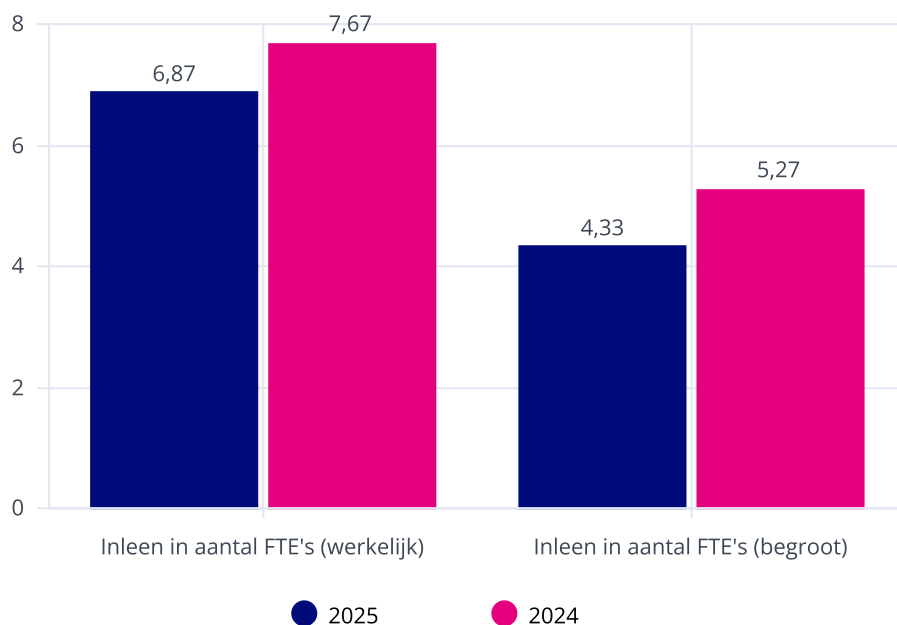
De cijfers laten zien dat Sité in 2025 een stabiele en goed voorspelbare organisatieomvang heeft behouden. We zien:

- een lichte groei ten opzichte van 2024 in de werkelijke bezetting. In 2025 zijn we erin geslaagd om de vacante posities in te vullen met overwegend vaste formatie. Zo kunnen we blijven bouwen aan een organisatie die qua omvang meegroeit met de maatschappelijke opgaven, waarbij we gelijktijdig zorgvuldig blijven afwegen welke functies nodig zijn voor continuïteit en kwaliteit;
- dat begroting en realisatie vrijwel gelijk aan elkaar zijn. Dit betekent dat we realistisch begroten en de personeelsplanning goed op orde hebben, ondanks een krappe arbeidsmarkt.

We sturen daarbij op wat we in onze begroting hebben opgenomen en houden grip op formatie en bezetting. We blijven werken aan een stabiele personele basis die past bij onze opgaven, met voldoende flexibiliteit om in te spelen op veranderende omstandigheden.

Inleen van medewerkers

Figuur 36 Inleen personeel



Figuur 36 laat zien hoeveel externe capaciteit Sité in 2025 heeft ingezet, vergeleken met 2024. De figuur toont zowel het werkelijk aantal ingehuurd FTE's als het begrote aantal.

De cijfers geven inzicht in hoe we omgaan met personele schaarste, continuïteit in dienstverlening en de flexibiliteit die nodig is om onze volkshuisvestelijke opgaven uit te voeren. Samen laten de cijfers zien dat:

- we steeds meer vaste expertise in huis hebben en daarmee kennis duurzaam borgen binnen de organisatie;
- we tijdelijke inhuur vooral inzetten waar het écht nodig is, bijvoorbeeld bij projecten, tijdelijk capaciteitsgebrek of specialistische opdrachten;
- we investeren in een organisatie die wendbaar, stabiel en professioneel is en daarmee klaar voor de toekomst.

In de komende periode richten we ons op het verder bestendigen van de nieuwe structuur, het versterken van samenwerking en eigenaarschap, en het continu verbeteren van processen en ondersteuning, zodat we wendbaar blijven en onze maatschappelijke opdracht kunnen blijven realiseren.

Bedrijfslasten

Figuur 37 Aedes Benchmark: bedrijfslasten

	ABM 2025 over 2024	ABM 2024 over 2023
Beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe	€ 1.154 B	€ 995 B

Figuur 37 laat zien hoe de beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid (vhe) van Sité zich verhouden tot de landelijke referentiewaarden in de Aedes Benchmark.

Elk jaar vergelijkt Aedes in de Aedes Benchmark de prestaties van woningcorporaties. Dit is een belangrijke indicator voor de efficiëntie van onze bedrijfsvoering en de mate waarin wij onze middelen doelmatig inzetten. Met deze score zitten we net als voorgaande twee jaren in categorie B. Onze score qua bedrijfslasten was vergelijkbaar met vorige jaren. Onze beïnvloedbare bedrijfslasten zijn gestegen ten opzichte van de vorige benchmark. Belangrijkste reden hiervan zijn de hogere inleenkosten en de CAO-effecten in 2024. In 2025 zijn de inleenkosten weer naar een lager niveau gebracht.

Informatiebeveiliging: fundament voor vertrouwen en continuïteit

In een wereld waarin digitale dreigingen steeds geavanceerder worden, is informatiebeveiliging niet alleen een technische noodzaak, maar een randvoorwaarde voor betrouwbare dienstverlening. Het waarborgen van de veiligheid van onze systemen beschermt onze bedrijfsvoering én de privacy van onze huurders. Daarom hanteren we een proactieve benadering: continu alert op risico's en gericht op het versterken van onze digitale weerbaarheid.

In 2025 lag de nadruk op drie pijlers:

- *Bewustzijn van medewerkers*

Via ons awareness platform stimuleerden we ook dit jaar kennis en alertheid bij onze medewerkers op veiligheids- en privacyrisico's. Dit bewustzijn monitoren we met periodieke phishingtesten. We introduceerden in 2025 een nieuw phishingplatform, waarmee we vaker en met een hogere moeilijkheidsgraad testen uitvoeren. Zo vergrootten we de weerbaarheid van onze medewerkers op gebied van veiligheids- en privacy risico's;

- *Veiligheid in de keten*

Als onderdeel van onze leveranciersbeoordeling hebben we bij onze belangrijkste IT-leveranciers een vragenlijst uitgezet met vragen over de leveranciers getroffen technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen. De reacties geven ons beter inzicht in de mate waarin onze ketenpartners informatiebeveiliging op orde hebben en waar aanvullende afspraken nodig zijn;

- *Continuïteit en incidentvoorbereiding*

Uit de jaarlijkse uitwijktest bleek opnieuw dat onze vitale servers snel weer beschikbaar zijn bij grote verstoringen. In 2025 is ons IT-continuïteitsplan verder aangescherpt, onder andere door het vaststellen van maximale reactietijden bij detectie van cyberdreigingen. Daarmee zijn we nog beter voorbereid op mogelijke cyberincidenten.

Informatievoorziening

In 2025 is de informatievoorziening verder versterkt om de strategische doelstellingen te ondersteunen. Sinds 2025 werkt Sité volgens de geactualiseerde Digitaliseringsvisie 2024–2028. Deze beschrijft hoe we stapsgewijs onze informatievoorziening verbeteren, onder andere door gegevensuitwisseling met ketenpartners te optimaliseren. Dat draagt bij aan transparantie en een soepele samenwerking. Daarnaast zijn informatiestromen en systeemkoppelingen verder geoptimaliseerd, wat heeft geleid tot betere datakwaliteit en betrouwbaardere stuurinformatie. Ook zijn in 2025 de mogelijkheden van generatieve AI verkend om de informatievoorziening toekomstbestendig te maken.

Procesmanagement: fundament voor integraliteit en continu verbeteren

Procesmanagement vormt een belangrijke pijler binnen onze organisatieontwikkeling en digitaliseringslag. In 2025 heeft Sité een doorstart gemaakt met procesmanagement als onderdeel van de digitaliseringsvisie 2024-2028.

Dit heeft geleid tot concrete resultaten die bijdragen aan meer integraliteit, efficiëntie en duidelijkheid in rollen en verantwoordelijkheden.

In 2025 zijn de volgende resultaten behaald:

- een Sité-breed handboek procesmanagement, met eenduidige richtlijnen voor procesgericht werken;
- opgeleverde procesbeschrijvingen voor de keten *planmatig onderhoud* (inclusief de meerjaren onderhoudsbegroting), *vastgoedontwikkeling* en *incasso*;
- geprioriteerde verbeterpunten per proces, overgedragen aan de betreffende proceseigenaren;
- de inrichting van proces- en ketenoverleggen ter ondersteuning van integraal werken;
- uitvoering van een volwassenheidsscan, die inzicht geeft in het huidige en gewenste niveau van procesgericht werken en richting geeft aan vervolgstappen in 2026.

Datagedreven werken

Datagedreven werken was ook in 2025 een belangrijk strategisch thema. Het stelt ons in staat om sneller en beter onderbouwd bij te sturen op onze opgaven, met betrouwbare data over huurders, ons bezit en onze processen.

In 2025 zijn:

- aanvullende prestatie-indicatoren en procesdashboards ontwikkeld, o.a. voor planmatig onderhoud;
- de toegang tot gegevensmodellen verbeterd, zodat we sneller stuurinformatie kunnen ontwikkelen, onder meer voor nieuwbouw en incasso;
- het gebruik van stuurinformatie verder geprofessionaliseerd.

Naast het bestaande (management)informatiedashboard, beschikken we nu over strategische stuurinformatie, waarin de belangrijkste kritische succesfactoren en prestatie-indicatoren maandelijks en tweemaandelijks worden gerapporteerd. Deze rapportages geven inzicht in onder meer verhuurcijfers, huurachterstanden, energielabels en prognoses voor de nieuwbouw- en onderhoudsopgave.

Ter ondersteuning van de dagelijkse sturing zijn daarnaast diverse operationele dashboards ontwikkeld, waaronder voor vastgoedrapportage, energielabels, het tweehurenbeleid en toewijzingen.

Risicomanagement

Het volwassenheidsniveau van ons risicomanagement bevindt zich op het snijvlak van de "Oriënterende fase" en de fase van "Basis op Orde". In 2026 willen we dat verder uitbouwen tot een stabiele basis, waarbij risicomanagement nog beter is geïntegreerd in de projectaanpak, het beleid en procedures en risicobevoegdheden expliciet zijn gedefinieerd.

Strategische risico's en maatregelen

In 2024 hebben we onze vijf belangrijkste strategische risico's vastgesteld:

1. Duurzaam verdienmodel
2. Realisatie van de vastgoedopgave
3. Samenstelling van wijken
4. Beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel
5. Betaalbaarheid

In 2025 zijn we verdergegaan met de uitwerking van de beheersmaatregelen voor deze risico's:

1. *Duurzaam verdienmodel*

De verdere uitwerking van ons eigen duurzaam verdienmodel hebben we in 2025 beëindigd. In plaats daarvan zijn we overgegaan naar het onderzoeken van het duurzaam prestatiemodel (DPM) zoals dat ook in de NPA wordt benoemd. We zijn aangesloten bij het DrieCompartimentenModel van Finance-Ideas en hebben met behulp van dat model onze positie bekeken in het licht van de volkshuisvestelijke continuïteit;

2. *Realisatie van de vastgoedopgave*

We hebben de monitoring van voortgang en prognoses geïntensiveerd en de samenwerking met onze RGS-partners voor de renovatieprojecten geformaliseerd. Dit heeft er mede voor gezorgd dat we in 2025 voor zowel nieuwbouw als renovaties een realisatiegraad realiseerden van boven de 100%;

3. *Samenstelling van wijken*

We zijn gestart met de voorbereiding van wijkcompassen. Deze geven ons een actueel, integraal en gedeeld beeld van de ontwikkelingen en situatie in de wijken. Dit beeld gebruiken we om de samenhang tussen het sociale en fysieke domein te kunnen duiden en raakvlakken van onze opgaven vanuit een integrale blik vorm te geven. Om daarmee de vitale, veerkrachtige wijken met een gedifferentieerd en duurzaam aanbod te realiseren die we willen;

4. *Beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel*

We hebben verder gebouwd aan Sité als aantrekkelijke werkgever en wisten ook in 2025 alle vacatures tijdig en naar wens te vervullen;

5. *Betaalbaarheid*

We actualiseerden ons beleid voor middenhuur en wisselden een beperkt aantal woningen tussen onze DAEB en niet-DAEB uit. Bij renovaties en nieuwbouw beoordelen we per project het effect van extra WWS-punten op het huurniveau van woningen. Waar nodig toppen we de huren af, zodat de woningen bereikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. Daarnaast analyseerden we de slagingskansen van verschillende doelgroepen en monitorde we de effecten van ons tweehurenbeleid. Dit vormt input voor de herijking van ons huurbeleid in 2026.

Risicohouding en buffers

Sité is bereid om op gecontroleerde wijze risico's te nemen. We testen nieuwe concepten via pilots voordat we deze breder implementeren. Ook scherpten we in 2025 de risicoparagrafen bij onze vastgoedinvesteringsprojecten aan: de risicoparagraaf krijgt meer aandacht en risico's met de hoogste combinatie van kans en impact worden uitgebreider geanalyseerd en voorzien van concrete beheersmaatregelen.

Om financiële schokken op te vangen, hanteren we een extra buffer op de ICR: we sturen op 0,2 boven de ondergrens van 1,4 die het externe toezicht hanteert. De discussie rondom de plannen voor de huurbevrozing in 2025 liet zien dat deze buffer werkt zoals bedoeld.

Specifieke risicodomeinen

- *Informatiebeveiliging*

We hanteren een risico neutrale aanpak: schade als gevolg van dreigingen proberen we zo veel mogelijk te minimaliseren. Onze maatregelen zijn gebaseerd op de BIC 4.0-baseline en richten zich op beschikbaarheid, integriteit en vertrouwelijkheid van informatie. Awareness-activiteiten en een IT-continuïteitsplan helpen ons om voorbereid te zijn op incidenten zoals ransomware aanvallen of stroomstoringen.

- *Operationele risico's in processen*

Bij de doorstart van het procesmanagement is aandacht besteed aan de operationele risico's in de processen. Bij de optimalisatie van de processen in de volgende fase integreren we ook de beheersmaatregelen verder in de processen.

- *Frauderisico's*

De eerder opgestelde analyse en maatregelen waren ook in 2025 van kracht en concreter vastgelegd in geactualiseerde processen. In 2025 zijn er geen vermoedens of gevallen van fraude geconstateerd.

In lijn met ons beleid, herijken we in 2026 onze strategische risico's. Het risico van onberekenbare politiek hebben we in 2024 wel als een risico benoemd, maar daarvoor hebben we bewust geen specifieke inhoudelijke beheersmaatregelen genomen. We volstaan met het volgen van de actuele ontwikkelingen met als uitgangspunt dat we erop vertrouwen dat we als organisatie met al onze bestaande procedures en expertise in deze context in staat zijn om adequaat te reageren als dat nodig is.

Bij de aangekondigde huurbevrozing in april 2025 is gebleken dat dit vertrouwen terecht is. In korte tijd zijn alle noodzakelijke analyses opgesteld en maatregelen benoemd om de schade voor onze financiële positie binnen de perken te houden. Daarbij hebben we onze interne- en externe toezichthouders voortdurend op de hoogte gehouden. Het was een leerzaam proces dat het vertrouwen versterkt dat we ook in de toekomst in staat zijn om op andere onverwachte gebeurtenissen adequaat te reageren.

Interne controle

Met ons jaarlijkse interne controle- en auditplan toetsen we of onze processen voldoen aan wet- en regelgeving, interne afspraken en kwaliteitsnormen. In 2025 voerden we diverse controles uit, verspreid over het jaar. We controleerden onder meer:

- inkomensberekeningen bij verhuurmutaties en de juiste autorisaties van afwijkingen van streefhuren;
- actualiteit van statuten en reglementen;
- declaraties van de directeur-bestuurder;
- verkoopprocessen om te beoordelen of woningen conform formele eisen zijn verkocht.

Binnen onderhoud lag de nadruk op controle van prestatielevering. Op advies van onze nieuwe accountant (Deloitte) is hiervoor een oorzakenanalyse uitgevoerd. Deze richtte zich op situaties waarin werkzaamheden niet in één keer volgens opdracht waren uitgevoerd. De bevindingen helpen ons bij verdere procesverbetering.

Op gebied van informatiebeveiliging werken we vanuit een PDCA-cyclus waarbij periodieke controles en audits uitgevoerd worden. In 2025 zijn de volgende audits en controles uitgevoerd:

- fysieke beveiligingsmaatregelen en werkplekken;
- logging van informatieverwerking;
- versleuteling van gegevens (o.a. beveiligingscertificaten);
- beveiligingsmaatregelen bij IT-leveranciers;
- maandelijkse controles op autorisatiewijzigingen.

Er kwamen geen acute knelpunten naar voren. Wel hebben we diverse verbeteradviezen gedeeld met proceseigenaren.

Governance

Net als in voorgaande jaren werd ons governance risico door zowel interne als externe toezichthouders als laag beoordeeld.

Sité werkt conform de Governancecode Woningcorporaties. Deze is leidend voor ons integriteitsbeleid, onze rol als aanspreekbare verhuurder en de manier waarop bestuur en RvC hun voorbeeldrol vervullen. De essentie daarvan is vast onderdeel in het introductieprogramma voor nieuwe medewerkers. De eind 2024 door Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) geactualiseerde Governancecode was een mooie aanleiding om ook als organisatie gezamenlijk expliciet stil te staan bij wat dit van RvC, management en medewerkers vraagt. Daarbij werd de organisatie ook opgeroepen om in de dagelijkse praktijk het gesprek hierover te voeren. Zie ook hoofdstuk 11 Verslag van de Raad van Commissarissen.

De nieuwe organisatiestructuur die in 2025 vorm kreeg en de daarmee gepaard gaande organisatieontwikkeling die we in 2026 voortzetten, versterkt onze checks and balances, rolzuiverheid en tegenkracht.

Bij de jaarlijkse check op de statuten en interne reglementen constateerden we dat deze voldeden aan wet- en regelgeving. Op basis van organisatiewijzigingen, de nieuwe samenstelling van de RvC en wijziging van interne processen behoefden ze echter wel aanscherping. Dit leidde in 2025 tot de actualisatie van de volgende statuten en reglementen:

- Reglement van de Raad van Commissarissen;
- Reglement van de Auditcommissie;
- Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Investeringsstatuut;
- Treasurystatuut;
- Procuratieregeling.

De visie van RvC en directeur-bestuurder op besturen en toezicht bleef grotendeels gehandhaafd en slechts op een klein aantal onderdelen aangescherpt. Zie ook hoofdstuk 11 Verslag van de Raad van Commissarissen.

Integriteit

Integriteit is voor Sité een basisvoorwaarde: we werken met maatschappelijk geld en dragen een publieke verantwoordelijkheid. Daarom voorkomen we actief, samen met onze partners, alle (schijn van) belangenverstrengeling, ongewenst gedrag en voorkeursbehandeling. Dat geldt zowel intern als in de relatie met onze huurders, stakeholders en andere partners. Daartoe beschikken we over handvatten, een passende cultuur en de mogelijkheid om melding te doen bij een (vermoeden van) integriteitsschending.

Instrumenten en cultuur

We beschikken over duidelijke handvatten, zoals:

- de [Integriteitscode en algemene inkoop- en aannemingsvoorwaarden](#);
- het vier-ogen-principe bij (grote) opdrachten;
- richtlijnen voor de directeur-bestuurder en RvC (o.a. rond concurrerend bezit) in lijn met en op sommige onderdelen nog wat strakker dan waarin de diverse wet- en regelgevende bepalingen voorzien.

Het protocol rond grensoverschrijdend gedrag is actueel en onderdeel van onboarding bij medewerkers, stagiairs en externen. Hierin staat wat Sité onder grensoverschrijdend gedrag verstaat, hoe het management en medewerkers daar mee om kunnen gaan, welke maatregelen genomen worden tegen grensoverschrijdend gedrag en wat eventuele sancties zijn. Het protocol is van toepassing op alle medewerkers, externe krachten (o.a. inleners en ZZP'ers) en stagiaires.

Sociale veiligheid is bovendien onderdeel van het medewerkersbetrokkenheidsonderzoek (MBO) dat we periodiek laten uitvoeren. Het MBO uit 2024 liet zien dat medewerkers zich veilig voelen en elkaar kunnen aanspreken. We zijn blij dat dit beeld werd bevestigd in het eind 2025 uitgevoerde MBO.

Tenslotte is relevant dat het Reglement van de Raad van Commissarissen en de Integriteitscode wat betreft het concurrerend vastgoedbezit door onze Commissarissen, directeur-bestuurder en medewerkers, in 2025 voldeden aan de Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit van Aedes en de VTW.

Cultuur & soft controls

De inhoudelijke uitgangspunten en procedures die zijn vastgelegd in de hierboven genoemde stukken gaan uit van een cultuur waarin we rekenschap geven aan de waarden uit onze meerjarenkoers Sité 2022-2026. Onze cultuur kenmerkt zich door:

- openheid en aanspreekbaarheid;
- respectvolle omgang met elkaar en het respecteren van elkaars grenzen;
- voorbeeldgedrag van management en RvC;
- ruimte voor feedback en het bespreken van dilemma's;
- nauwe betrokkenheid van leidinggevenden bij signalen van mogelijke integriteitsvraagstukken.

Soft controls

In het kader van soft controls ligt de nadruk op voorbeeldgedrag, aanspreekbaarheid en een lerende houding: medewerkers worden gestimuleerd elkaar aan te spreken bij onduidelijkheden of verschillen van inzicht, en signalen worden besproken met het doel te verbeteren. De in 2025 doorgevoerde wijziging in de organisatiestructuur is mede ingericht op het versterken van checks and balances en rolzuiverheid. Daarnaast zijn in 2025 initiatieven gestart die de betrokkenheid en onderlinge verbinding ondersteunen, onder andere rond de werkomgeving (kantoorpand) en vitaliteit. De respons en uitkomsten van het eind 2025 uitgevoerde MBO zijn een indicatie dat medewerkers zich betrokken voelen en de cultuur als veilig en aanspreekbaar ervaren.

Meldmogelijkheden bij (vermoedens van) integriteitsschending

Medewerkers, huurders of stakeholders kunnen meldingen doen via:

- de [Meldregeling vermoeden onregelmatigheden en misstanden](#);
- het [Meldpunt Integriteit Woningcorporaties](#);
- de externe vertrouwenspersoon van Sité.

Alle meldingen worden serieus genomen en medewerkers worden beschermd tegen negatieve gevolgen van melden. De vertrouwenspersoon ontving in 2025 twee meldingen. Geen van beide vereiste vervolgactie vanuit Sité.

Wet- & regelgeving

Sité houdt zich aan alle relevante wet- en regelgeving en bereidt zich tijdig voor op wijzigingen die impact hebben op onze opgave of processen. In 2025 werkten we onder andere aan:

- implementatie van btw-regels voor gemengde complexen en servicekosten;
- voorbereidingen voor ingroeiende regelgeving, zoals:
 - beleidswaarde in plaats van actuele waarde;
 - modernisering projectsteun;
 - uitfaseren E-, F- en G-labels;
 - borging middenhuur;
 - wet Modernisering Servicekosten;
 - wet Versterking Regie Volkshuisvesting;
- naleving van de Wet DBA (opdrachtrelaties) (ZZP-beleid).

De voorgenomen huurbefreezing kwam niet tot wetgeving, maar vroeg wel om snelle scenario-ontwikkeling. Dit is adequaat opgepakt en bevestigt onze wendbaarheid. Hoe we hier mee omgegaan zijn, is verder beschreven onder de paragraaf 'Risicomanagement'.

De explicitering van de Woningwet ten aanzien van de huisvesting van asielzoekers door de Aw is aanleiding geweest om onze plannen voor Woongemeenschap Naoberhoek aan te passen. Van de wijzigingen in de beleidsregels van de Aw ten aanzien van de zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van commissarissen hebben we kennisgenomen. Deze zijn op dit moment voor ons nog niet relevant.

Extern oordeel

In 2025 ontving Sité wederom positieve beoordelingen van externe toezichthouders.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

- Sité behoudt de status "groene corporatie met een laag risicoprofiel";
- Onze portefeuillestrategie is actueel, geeft voldoende inzicht in onze ambitie en ons ingerekende transitieprogramma is financieel haalbaar;
- De borgbaarheidsverklaring 2025 is positief en ook voor 2026 verwachten we dat.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

- In de toezichtbrief 2025 geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader;
- Er zijn geen interventies opgelegd en ook geen toezichtafspraken gemaakt.

Het oordeel van de Aw over de rechtmatigheid van verslagjaar 2024 bevatte voor geen van de onderdelen (passend toewijzen, huursombenadering, WNT, toets verlicht regime, overcompensatie of naleving specifieke wettelijke bepalingen) bijzonderheden.

Verder was er gedurende het jaar contact met de Aw over haar standpunt Woongemeenschap Naoberhoek, zoals onder 'Wet- en regelgeving' toegelicht.

Accountantscontrole

Een onafhankelijke accountantscontrole is van belang om de betrouwbaarheid van onze jaarverslaggeving te borgen. Net als voorgaand jaren hebben wij in 2025 nauw samengewerkt met onze controlerend accountant, die toetste of onze jaarverslaggeving voldoet aan de gestelde eisen, alle verplicht op te nemen onderdelen bevat en geen materiële onjuistheden bevat. De bevindingen uit deze controle helpen ons om onze bedrijfsvoering verder te versterken. In 2025:

- gaf accountant BDO een goedkeurende controleverklaring op de jaarrekening 2024. Uit het accountantsverslag bleek dat onze jaarverslaggeving aan alle vereisten voldeed. Ook onze WNT- verantwoording was volledig in lijn met de geldende regels;
- verliep de overstap van BDO naar Deloitte vanaf boekjaar 2025, vanwege het bereiken van de maximale termijn voor BDO, soepel;
- leverde de eerste interim-controle door Deloitte een positieve managementletter op met daarin verbeterpunten voor verdere professionalisering.



8. Financiële continuïteit

Financiële positie en verslaggeving

Sité borgt haar maatschappelijke opgave door te sturen op financiële continuïteit én volkshuisvestelijke slagkracht. We werken vanuit de overtuiging dat we alleen duurzaam kunnen investeren in betaalbare, beschikbare en toekomstbestendige woningen als onze financiële basis solide blijft. Daarom kijken we integraal naar investeringen, financiering, verhuur, onderhoud en organisatie. De portefeuillestrategie is hierin leidend en onze directe kasstromen vormen het hart van onze financiële sturing.

Stevige en stabiele financiële positie

Onze meerjarenbegroting laat zien dat onze financiële positie op zowel korte als middellange termijn stevig en stabiel is. We voldoen aan alle vereiste financiële ratio's van zowel de Aw als het WSW.

Verkenning volkshuisvestelijke continuïteit

Naar aanleiding van de Nationale Prestatie Afspraken hebben we in 2025, met behulp van het DrieCompartimentenModel van Finance-Ideas onze volkshuisvestelijke continuïteit onderzocht. Daarmee krijgen we inzicht in de mate waarin ons prestatiemodel duurzaam is, ook voor de langere termijn. De eerste uitkomsten van deze verkenning zijn positief: ze laten zien dat onze volkshuisvestelijke continuïteit gewaarborgd is. In het komende jaar brengen we hier een verdere verdieping op aan.

Wijziging in waarderingsgrondslag

De jaarrekening 2025 is de laatste jaarrekening waarbij we ons vastgoed waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Vanaf 2026 stappen we over naar beleidswaarde als waarderingsgrondslag. In 2025 hebben we de kwaliteit van onze beleidswaardebepaling verder verbeterd. In 2026 bepalen we welke aanvullende stappen nodig zijn om een zorgvuldige overgang te borgen.

In de volgende paragrafen presenteren we de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht uit de jaarrekening 2025. Deze onderdelen lichten we ook toe in hoofdstuk 12 Jaarrekening 2025. Daarnaast bevat dit hoofdstuk:

- Ontwikkeling en realiseerbaarheid van de waarde van vastgoed in exploitatie;
- Een samenvatting van de belangrijkste financiële punten uit de Begroting 2026-2035;
- Fiscaliteiten: vennootschapsbelasting en ATAD
- Treasury 2025;
- Financiële instrumenten;
- Vereniging van Eigenaren.

Balans voor resultaatbestemming

Balans voor resultaatbestemming Activa

Activa (x € 1.000)	31 december 2025	31 december 2024
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	1.162.429	1.061.312
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	76.501	67.047
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	48.000	45.228
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.917	2.225
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.293.847	1.175.812
Materiële vaste activa		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.225	2.706
Totaal van materiële vaste activa	3.225	2.706
Financiële vaste activa		
06. Overige vorderingen	430	227
Totaal van financiële vaste activa	430	227
Totaal van vaste activa	1.297.502	1.178.745
Vlottende activa		
Vorraden		
07. Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
08. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.411	1.251
Totaal van voorraden	2.411	1.251
Vorderingen		
09. Huurdebiteuren	1.054	1.141
10. Latente belastingvorderingen	-	48
11. Overige vorderingen	147	226
12. Overlopende activa	1.728	1.715
Totaal van vorderingen	2.929	3.130
13. Liquide middelen	8.428	3.342
Totaal van vlottende activa	13.768	7.723
Totaal van activa	1.311.270	1.186.468

Balans voor resultaatbestemming Passiva

Passiva (x € 1.000)	31 december 2025	31 december 2024
Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserves	693.617	613.715
15. Overige reserves	196.068	173.014
16. Resultaat na belastingen van het boekjaar	98.665	102.956
Totaal van eigen vermogen	988.350	889.685
Vorzieningen		
17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.700	17.626
18. Latente belastingverplichtingen	4.415	3.965
Totaal van voorzieningen	13.115	21.591
Langlopende schulden		
19. Schulden aan banken	252.024	219.216
20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.415	35.256
21. Overige schulden	3.565	1.621
Totaal van langlopende schulden	292.004	256.093
Kortlopende schulden		
22. Schulden aan banken	6.692	10.935
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	949	614
24. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.063	1.494
25. Overige schulden	1.505	147
26. Overlopende passiva	5.592	5.909
Totaal van kortlopende schulden	17.801	19.099
Totaal van passiva	1.311.270	1.186.468

Winst- en verliesrekening

Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	2025	2024
27. Huuropbrengsten	62.194	58.695
28. Opbrengsten servicecontracten	3.111	3.797
29. Lasten servicecontracten	-3.873	-4.201
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.931	-5.106
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-34.032	-28.458
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.033	-2.684
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.436	22.043
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.524	1.562
34. Toegerekende organisatiekosten	-99	-98
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.170	-1.087
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.255	377
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.449	-3.769
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.364	92.669
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.773	2.451
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91.586	91.351
39. Opbrengst overige activiteiten	495	405
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	495	405
40. Overige organisatiekosten	-2.867	-2.462
41. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.301	-1.207
42. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	14	13
43. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	152	100
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.933	-5.576
Totaal van financiële baten en lasten	-5.767	-5.463
Totaal van resultaat voor belastingen	102.837	105.044
45. Belastingen	-4.172	-2.088
Totaal van resultaat na belastingen	98.665	102.956

Kasstroomen volgens directe methode

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	62.716	58.938
Vergoedingen	2.645	3.148
Overige bedrijfsontvangsten	99	81
Ontvangen interest	5	-
Saldo ingaande kasstromen	65.465	62.167
Betalingen aan werknemers	-7.915	-7.055
Onderhoudsuitgaven	-29.222	-25.572
Overige bedrijfsuitgaven	-11.417	-11.552
Betaalde interest	-5.506	-5.486
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-156	-142
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-278	-274
Vennootschapsbelasting	-3.571	-4.083
Saldo uitgaande kasstroom	-58.065	-54.164
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.400	8.003
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.998	1.554
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	850	-
Verkoopontvangsten grond	-	5
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.848	1.559
Nieuwbouw huur	-23.042	-5.882
Verbeteruitgaven	-7.390	-7.950
Aankoop	-2.646	-927
Nieuwbouw koop	-110	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-682	-
Investeringen overig	-952	-325
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-34.822	-15.084
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-30.974	-13.525
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	39.500	22.000
Aflossing geborgde leningen	-10.840	-13.391
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	28.660	8.609
Toename (afname) van geldmiddelen	5.086	3.087
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.342	255
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.428	3.342
Geldmiddelen vanuit schulden aan banken	-	-
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	8.428	3.342

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt in de regio Achterhoek heeft in 2025 een duidelijke positieve ontwikkeling doorgemaakt. Zowel de leegwaarden van woningen als de markthuren zijn het afgelopen jaar weer substantieel gestegen. Deze groei past binnen de landelijke trend van prijs- en huurstijgingen, maar wordt in de Achterhoek versterkt door regionale marktomstandigheden, waaronder een structureel beperkt woningaanbod en een aanhoudende vraag. De leegwaarden van residentieel vastgoed zijn op jaarbasis met circa 8,6% (Landelijk - NVM) toegenomen, voornamelijk als gevolg van de krapte op de woningmarkt en de toenemende concurrentie tussen woningzoekenden. Het aantal huurtransacties is gedaald, wat om regionale variatie vraagt maar eveneens door landelijke schaarste wordt ondersteund. Ook de markthuren laten een significante stijging zien. Gemiddeld namen de huren op landelijk niveau met 9,4% (Landelijk – NMV) toe ten opzichte van 2024, wat wijst op een verdere versterking van het huursegment.

Voor de woningportefeuille van Sité heeft dit tot een stijging van de marktwaarde 2025 geleid. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 110.571.000 toegenomen naar een waarde van € 1.238.930.000. Dit betreft een waardestijging van 9,80%.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt voor de woonegelegenheden vanaf boekjaar 2024 niet meer volgens de waterval-methode afgeleid van de marktwaarde. De beleidswaarde is de waarde van de woonegelegenheden 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. Vanaf boekjaar 2026 vervangt de beleidswaarde de marktwaarde in de jaarrekening voor het vastgoed in exploitatie. De beleidswaarde is met € 2.436.000 toegenomen naar een waarde van € 899.628.000. Dit betreft een minimale stijging van 0,3%.

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 2025.

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.

Vooruitblik op de komende jaren: Begroting 2026 – 2035

Algemeen

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de Begroting 2026 en de Meerjarenverkenning 2027-2035. De Raad van Commissarissen heeft op 26 november 2025 de begroting 2026 goedgekeurd en kennisgenomen van de meerjarenverkenning 2027-2035.

Enkele gegevens over 2026-2035

Sité wil de komende tien jaar 3.175 woningen renoveren. Daarnaast wil Sité 645 woningen toevoegen in de periode 2026 t/m 2035. Uitgesplitst betreft het 930 woningen bouwen, 257 woningen slopen, 97 woningen aankopen en 125 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 2026-2030:

(Bedragen x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Voorgenomen investeringen					
Nieuwbouw/sloop	28.207	38.353	41.344	28.429	30.558
Nieuwbouw verkoop	-	-	-	12.084	-
Aankopen	4.251	916	628	647	667
Terugkoop Koopgarant	1.169	1.196	1.432	1.477	1.849
Renovatie	14.973	25.579	29.661	16.478	22.557
Investering overig	4.509	2.415	2.321	2.004	2.081
Investering t.d.v. exploitatie	223	489	429	415	122
Totaal	53.332	68.948	75.815	61.534	57.834

Wijze van financiering 2026-2030:

(Bedragen x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Wijze van financiering					
Operationeel (inclusief rente)	6.005	6.725	8.461	9.821	13.600
Verkopen	5.743	4.616	3.603	16.092	3.046
Leningen (nieuwe leningen-/aflossing)	34.442	62.077	67.229	39.364	44.536
Totaal	46.190	73.418	79.293	65.277	61.182

Jaarresultaat & eigen vermogen

Op basis van onder andere genoemde uitgangspunten is het verwachte resultaat en de verwachte totale reserve over de periode 2026–2030 als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Resultaat na belastingen	31.524	22.270	42.759	56.771	42.825
Ontwikkeling reserve	982.212	1.013.736	1.036.006	1.078.765	1.135.536

Kengetallen

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

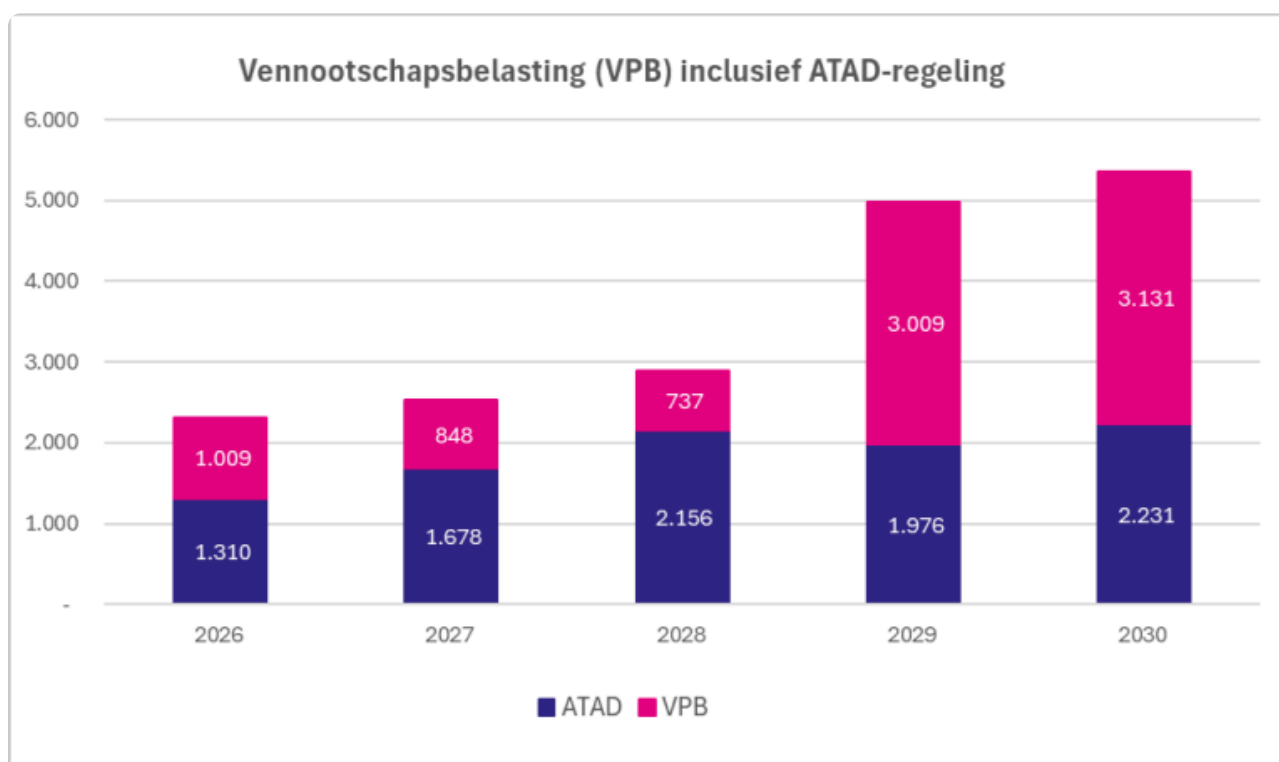
(Bedragen x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Schuld per gewogen Vhe	36.600	44.100	51.500	55.200	59.800
ICR	1,88	1,82	1,82	1,77	1,96
Solvabiliteit	64%	60%	58%	57%	56%
LTV	31%	36%	39%	41%	43%
Dekkingsratio Autoriteit woningcorporaties	22%	25%	28%	29%	30%
Onderpandratio WSW	22%	25%	28%	28%	30%

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

Fiscaliteiten: vennootschapsbelasting en ATAD

Om onze fiscale positie in de jaarrekening te kunnen bepalen, hebben we voor de vennootschapsbelasting een concept-aangifte 2025 opgesteld. Volgens deze concept-aangifte zijn we in 2025 (afgerond) € 2,9 miljoen aan vennootschapsbelasting verschuldigd. Hierin begrepen is een bedrag van bijna € 0,6 miljoen als gevolg van de ATAD-regeling. Tegen de toepassing van deze regeling heeft Sité vanaf 2022 bezwaar gemaakt. Een uitspraak in de juridische procedures die hier sectorbreed over worden gevoerd, wordt niet op korte termijn verwacht. Naar alle waarschijnlijkheid worden deze procedures tot aan de Hoge Raad gevoerd. Datzelfde geldt voor het bezwaar tegen het vormen van de voorziening groot onderhoud en de afschrijving op zonnepanelen waarbij Sité meelift op de procedure die door een collega-corporatie wordt gevoerd.

In onze begroting 2026 – 2030 houden we rekening met een oplopende vennootschapsbelastinglast zoals in onderstaand overzicht is te zien. Daarbij is ook duidelijk te zien wat het effect van de ATAD hierin is.



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 2025 € 254.932.000 excl. Agio (m.b.t. Vestia lening), waarvan € 248.336.000 langlopend en € 6.596.000 kortlopend. De gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is 2,33%.

In 2025 zijn 4 nieuwe leningen van totaal € 39.500.000 aangetrokken. Er hebben voor € 733.000 aan reguliere aflossingen plaatsgevonden en de eindaflossingen bedroegen € 10.107.000.

De mutaties op de flex roll-over leningen bedroegen in 2025 totaal € 0 (aflossing) waardoor deze ultimo 2025 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 2025 € 4.000.000 voor rekening-courant. De voorwaarde voor deze kredietfaciliteit is dat er voldoende WSW-borgingsruimte is.

Vervroegde aflossingen

In 2025 zijn geen leningen vervroegd afgelost.

Renteconversies

In 2025 hebben, naast de gebruikelijke conversies van de flex roll-over leningen, geen renteconversies plaatsgevonden.

Nieuwe leningen

In 2025 zijn 4 leningen aangetrokken. De modaliteiten van de leningen zijn in onderstaande tabellen weergegeven:

Nieuwe lening in 2025

Omschrijving	Modaliteiten	Modaliteiten	Modaliteiten	Modaliteiten
Geldgever	NWB bank	BNG bank	BNG bank	BNG bank
Hoofdsom (€)	15.000.000	10.000.000	€ 7.500.000	€ 7.000.000
Rentepercentage	3,459%	3,464%	2,704%	2,847%
Stortingsdatum	1 juli 2025	1 september 2025	15 december 2025	15 december 2025
Looptijd lening	16 jaar	31 jaar en 213 dagen	6 jaar en 18 dagen	7 jaar en 19 dagen
Rente looptijd	16 jaar	31 jaar en 213 dagen	6 jaar en 18 dagen	7 jaar en 19 dagen
Type lening	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe

Obligolening

Een bijzondere lening betreft de Obligolening. Als WSW-deelnemer heeft Sité een obligoverplichting. Het WSW onderscheid een 'jaarlijks obligo' en een 'gecommitteerd obligo'. De gecommitteerde obligolening is een lening met een variabele hoofdsom (2,6% van de geborgde schuldpositie) waarop in beginsel niet getrokken wordt. Het WSW doet alleen een beroep op dit gecommitteerde obligo wanneer dat noodzakelijk is om zo middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De maximale hoofdsom van de obligolening van Sité bedraagt ultimo 2025 € 6.200.000 (2024 € 5.900.000). In 2025 is er geen trekking geweest waardoor de lening op 31 december 2025 nihil is.

Financiële instrumenten

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

Algemeen

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

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

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 2025 maakte Sité deel uit van 28 Verenigingen van Eigenaren (VvE). Het beheer van de complexen is aan externe partijen uitbesteed. In onderstaand overzicht is de totale reservering en het aandeel hierin van Sité per VvE opgenomen. Bij het opstellen van de jaarrekening waren de jaarcijfers van de desbetreffende VvE over 2025 nog niet beschikbaar. Daarom is Sité uitgegaan van de reservering ultimo 2024. 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)	Reservfonds	Reservfonds	Reservfonds	Meerderheid	Meerderheid
	per 31-12-24	Sité aandeel 31-12-2024	Sité aandeel in %	in Sité in %	
Bizetlaan 22-84	78.524	71.162	91%	91%	ja
Verdilaan 16-78	45.187	43.609	97%	97%	ja
Verdilaan 80-142	62.169	54.171	87%	87%	ja
Ed. Schilderinkstr 132-282	690.151	647.483	94%	94%	ja
Ed. Schilderinkstr 21-77	129.157	124.408	96%	97%	ja
Houtsmatraat 13-91	237.319	221.674	93%	93%	ja
Ed. Schilderinkstr 308-356	333.394	294.230	88%	88%	ja
Heezenpoort	21.089	16.717	79%	79%	ja
Hamburgerpoort	47.764	32.185	67%	45%	nee
Hof van Thebe	106.418	95.578	90%	90%	ja
Schouwburgplein	592.811	32.357	5%	18%	nee
Grutborgh	219.992	138.142	63%	60%	ja
Dichterseweg	98.590	77.791	79%	48%	nee
Lookwartier - hoofdsplitsing	24.513	4.158	17%	17%	nee
Krommenark	106.554	60.947	57%	57%	ja
Huberros	92.218	74.722	81%	81%	ja
Ganderije I	106.893	56.168	53%	53%	ja
Ganderije II	94.202	64.269	68%	68%	ja
A.G. Noijweg	5.816	3.520	61%	61%	ja
Silo	182.936	129.806	71%	71%	ja
Lookwartier Emmerich	15.701	6.958	44%	44%	nee
Lookwartier Groenlo	22.697	22.697	100%	100%	ja
Lookwartier Anholt	22.773	22.773	100%	100%	ja
Lookwartier Zutphen	32.661	7.253	22%	22%	nee
Lookwartier parkeerplaatsen	1.252	692	55%	59%	ja
Iseldoks	44.505	8.212	18%	14%	nee
Dennenweg pp	3.148	994	32%	32%	nee
Hof van Parijs / Rome	65.308	54.692	84%	84%	ja



9. Vastgoedbezit in cijfers

Onze woningvoorraad

Figuur 38 Woningvoorraad gemeente Bronckhorst

Figuur 38 Gemeente Bronckhorst, stand per 31-12-2025						
	≤ € 477,20	€ 477,20 - € 682,96	€ 682,96 - € 731,93	€ 731,93 - € 900,07	≥ € 900,07	Totaal
Grondgebonden	5	340	53	107	1	506
Gestapeld	39	24	6	14	0	83
Overig	0	0	0	0	0	0
Totaal	44	364	59	121	1	589

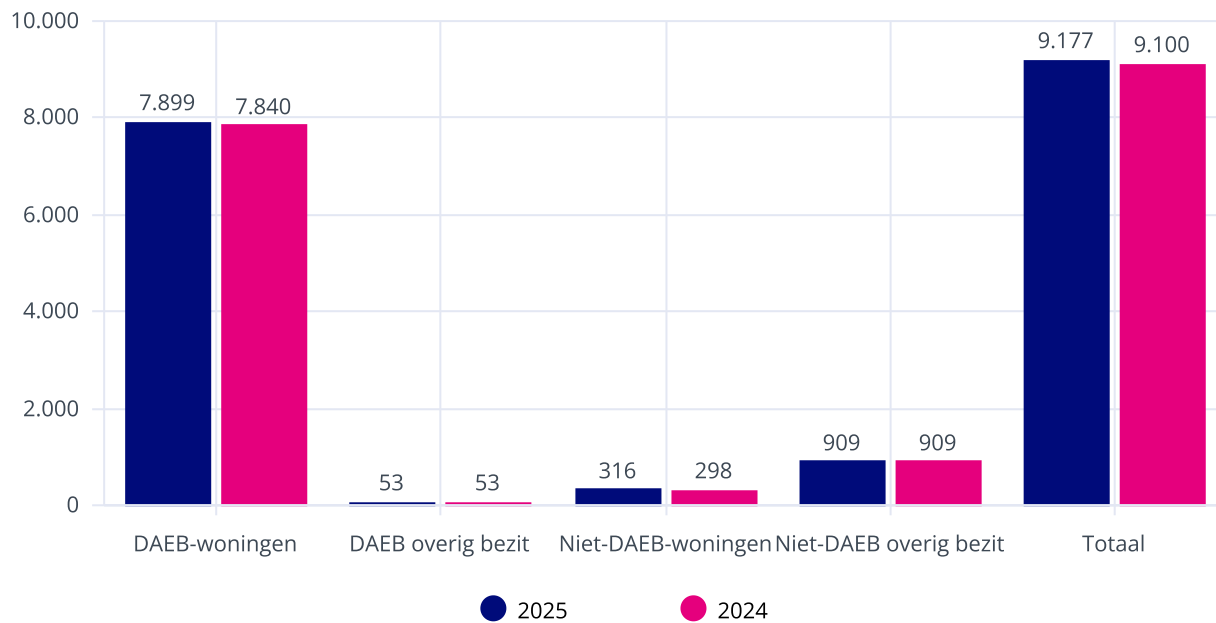
Figuur 39 Woningvoorraad gemeente Doetinchem

Figuur 39 Gemeente Doetinchem, stand per 31-12-2025						
	≤ € 477,20	€ 477,20 - € 682,96	€ 682,96 - € 731,93	€ 731,93 - € 900,07	≥ € 900,07	Totaal
Grondgebonden	68	2633	371	1057	63	4192
Gestapeld	577	1971	266	339	74	3227
Overig	90	0	0	0	0	90
Totaal	735	4604	637	1396	137	7509

Figuur 40 Woningvoorraad gemeente Oude IJsselstreek

Figuur 40 Gemeente Oude IJsselstreek, stand per 31-12-2025						
	≤ € 477,20	€ 477,20 - € 682,96	€ 682,96 - € 731,93	€ 731,93 - € 900,07	≥ € 900,07	Totaal
Grondgebonden	0	7	3	7	0	17
Gestapeld	1	94	3	2	0	100
Overig	0	0	0	0	0	0
Totaal	1	101	6	9	0	117
Totale woningvoorraad Sité	780	5069	702	1526	138	8.215

Figuur 41 Ons DAEB- & niet-DAEB-bezit





10. Verslag van de Ondernemingsraad

Ondernemingsraad: groei, professionaliteit en samenwerking in 2025

Voor de Ondernemingsraad (OR) was 2025 het eerste volledige jaar in de huidige samenstelling, nadat in juni 2024 drie nieuwe leden zijn toegetreden. Het jaar 2025 stond daarmee in het teken van verder groeien als team, professionaliseren van de manier van werken en het versterken van de samenwerking, zowel binnen de OR als met de organisatie.

Ontwikkeling van de OR

In 2025 heeft de OR zich verder ontwikkeld en maakte ze belangrijke stappen in professionalisering en teambuilding:

- in juni heeft de OR een intensieve tweedaagse training gevolgd, waarvan de inhoud door de OR zelf, in samenwerking met de trainer, is samengesteld. Onderwerpen die aan bod kwamen waren onder andere:
 - de Wet op de Ondernemingsraden (WOR);
 - samenwerking binnen de OR;
 - vergaderen, overlegstructuren en communicatie.
- een deel van de tweedaagse werd uitgevoerd met de directeur-bestuurder en HR, wat zorgde voor meer wederzijds begrip en een open dialoog.

De training leidde tot meerdere verbeterpunten die in 2025 al deels zijn geïmplementeerd en deels zijn opgenomen in de jaaragenda voor 2026. Zo:

- bereidde de OR twee initiatieaanvragen voor;
- startte de OR met het actualiseren van het OR-reglement;
- werd het vergaderschema vernieuwd;
- werd het interne OR-overleg uitgebreid naar tweewekelijks, wat zorgde voor betere afstemming en voortgang.

In november nam de OR deel aan een inspiratie dag van Samenwerk Corporaties in Deventer, samen met ondernemingsraden van andere woningcorporaties. De uitwisseling van gedeelde thema's leverde waardevolle inzichten op.

Jaaragenda en speerpunten

Voor 2025 stelde de OR een jaaragenda op met meerdere speerpunten. Het belangrijkste thema was de organisatieontwikkeling:

- vanaf het begin van 2025 is de OR actief betrokken geweest bij dit traject;
- in april ontving de OR de formele adviesaanvraag. Deze werd zorgvuldig beoordeeld, mede met ondersteuning van een externe adviseur;
- dit leidde tot meerdere overlegmomenten met de directeur-bestuurder;
- uiteindelijk bracht de OR een positief advies uit;
- vanwege de Site-brede organisatieontwikkeling 2024-2025 verviel de evaluatie van Wijk- en Woonadvies die de OR zich voor 2025 had voorgenomen.

De OR heeft de implementatie en het vervolg van de organisatieontwikkeling in 2025 nauwlettend gevolgd en blijft dit ook in 2026 doen.

Zichtbaarheid van de OR

De OR heeft haar zichtbaarheid in 2025 verder vergroot door:

- periodieke nieuwsberichten op Sharepoint;
- een medewerkerspoll uitgezet als input voor het jaarplan 2026 (uitkomst: medewerkers waarderen korte updates via SharePoint).

De OR zet daarom deze manier van communiceren voort.

Secundaire arbeidsvoorwaarden en instemmingszaken

In 2025 behandelde de OR diverse onderwerpen op het gebied van secundaire arbeidsvoorwaarden.

Sité Leeft Mee-regeling

De OR ontving een instemmingsverzoek voor een wijziging in de Sité Leeft Mee-regeling. Na overleg met de directeur-bestuurder en HRM, en na het doorvoeren van enkele suggesties en aanpassingen vanuit de OR, heeft de OR ingestemd met deze wijziging.

Parkeren

De OR volgde het proces rondom alternatieve parkeervoorzieningen. Omdat het bestaande parkeercontract alsnog verlengd kon worden, is dit onderwerp doorgeschoven naar 2026 en maakt het nu onderdeel uit van een breder mobiliteitsvraagstuk.

Initiatiefvoorstel fietsenstalling

In september diende de OR een initiatiefvoorstel in voor uitbreiding van de fietsenstalling en verbetering van de uitrijmogelijkheid voor auto's vanuit de parkeerkelder. Naar aanleiding hiervan is een werkgroep gestart om de fietsparkeermogelijkheden voor collega's verder te verbeteren. De eerste stappen zijn gezet en dit traject krijgt in 2026 een vervolg.

Bedrijfsautoregeling

In juni ontving de OR een instemmingsverzoek voor een wijziging van de bedrijfsautoregeling. Op basis van signalen uit de organisatie heeft de OR besloten geen instemming te verlenen. In plaats daarvan is, samen met HRM, een klankbordgroep gestart om het gesprek hierover met medewerkers te voeren en het onderwerp verder te verkennen.

Generatiepact

De directeur-bestuurder lichtte toe waarom Sité geen gebruik maakt van de verruimende maatregelen die de CAO mogelijk biedt. Naar aanleiding hiervan is het onderwerp niet verder uitgewerkt, maar de OR blijft de ontwikkelingen vanuit de CAO volgen.

Overige onderwerpen

Openingstijden kantoor

De openingstijden van het kantoor hebben gedurende het jaar de aandacht van de OR gehad. Dit onderwerp hangt samen met de implementatie van het klantbeleid, en wordt in het eerste kwartaal van 2026 opnieuw besproken.

ARBO: RI&E

Een delegatie van de OR nam actief deel aan de werkgroep rondom de Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RI&E). Deze werkgroep heeft gekozen voor Vitamee als uitvoerende partij. Het onderzoek vindt plaats in het eerste kwartaal van 2026. De OR bespreekt de uitkomsten daarna met de directeur-bestuurder en HRM.

Bedrijfskleding

Op initiatief van de OR is het kledingpakket voor buitendienstmedewerkers uitgebreid met passende zomerkleding.

Instemmingsaanvraag ZZZ-beleid

In juli heeft de OR een instemmingsaanvraag ontvangen voor het ZZZ-beleid (Zelfstandigen Zonder Personeel). Vanwege wettelijke wijzigingen door de DBA (Deregulering Beoordeling Arbeidsrelatie) was actualisatie noodzakelijk. De OR heeft positief ingestemd met het nieuwe beleid. Het SPP (Strategische PersoneelsPlanning) en het functiehandboek zijn doorgeschoven naar de jaaragenda van 2026.

Overige activiteiten in 2025

Naast de hoofdthema's hield de OR zich bezig met:

- adviesaanvragen voor de benoeming van mevrouw Pullen en de heer Leushuis als leden van de Raad van Commissarissen;
- deelname aan een landelijke actie tegen de huurbevrozing;
- het jaarlijkse overleg met de Raad van Commissarissen;
- deelname aan de werkgroep vitaliteit en herinrichting van het kantoor.



11. Verslag van de Raad van Commissarissen

O vereenkomstig vigerende wet- en regelgeving legt de Raad van Commissarissen (RvC) separaat verantwoording af over zijn functioneren in 2025. Er vonden diverse wisselingen binnen zijn samenstelling plaats, zodat 2025 een jaar was waarin de RvC in zijn nieuwe samenstelling het gesprek voerde over het bestendigen van adequaat intern toezicht en de relatie met de directeur-bestuurder.

Uitgangspunten intern toezicht bij Sité

De diverse rollen van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van Sité, het Reglement van 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 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, bestaande uit de visie op besturen en toezicht en het toetsingskader van de RvC. De hierin vastgelegde rollen van de RvC en de leidende principes die hij daarvoor hanteert zijn:

- we zetten de dialoog centraal;
- we kijken met een kritische blik vanuit oprechte nieuwsgierigheid;
- we houden contextueel 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 ongezegde 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 constateerde ook in zijn nieuwe samenstelling de hierboven geschetste principes en uitwerking daarvan in de visie op besturen en toezicht te onderschrijven en beperkte de actualisatie ervan tot een tekstuele aanscherping.

Samenstelling RvC

De RvC bestond in 2025 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 altijd oog voor diversiteit qua geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken en streeft hij ernaar als collectief een zo goed mogelijke afspiegeling van de maatschappij te zijn.

In april eindigde de tweede en laatste zittingstermijn van zowel mevrouw Van Atteveld als de heer De Jaeger, respectievelijk vicevoorzitter RvC/voorzitter Auditcommissie en voorzitter RvC/lid Remuneratiecommissie. Met de hulp van bureau Colourful People en de directeur-bestuurder als adviseur zocht de RvC een nieuwe voorzitter RvC, tevens lid van de Remuneratiecommissie.

In het geactualiseerde wervingsprofiel lag de nadruk op bestuurlijke en toezichhoudende ervaring, goede governance- en proceskennis, het verbinden van belangen, het versterken van samenwerking en een visie op de maatschappelijke rol van de corporatie. De RvC was met inachtneming van het positieve advies van de Ondernemingsraad unaniem van mening dat mevrouw Pullen ruimschoots beschikte over alle gewenste kennis en vaardigheden en was blij haar per 15 mei als voorzitter te kunnen benoemen. Ter overbrugging was de heer Verlaan tijdelijk lid van de Remuneratiecommissie.

Conform de afspraak die in 2024 werd gemaakt werd de heer Verlaan vanaf april voorzitter van de Auditcommissie. Tot dan toe was hij lid van de Auditcommissie. Daarom zocht de RvC onder begeleiding van bureau Galan Groep en de directeur-bestuurder als adviseur een nieuw lid voor de Auditcommissie. Aan de hand van geactualiseerde profiel zocht de RvC een nieuwsgierige Commissaris met vastgoedkennis, hart voor huurdersbelangen, brede interesse voor de doelgroepen en opgaven van Sité en die goed de verbinding weet te maken tussen middelen en strategie. De heer Leushuis sloot volgens de voltallige RvC uitstekend aan op de vereisten. Dit werd onderschreven met een positief advies van de Ondernemingsraad, zodat de heer Leushuis op 1 september kon aantreden. Ter overbrugging was mevrouw Smink tijdelijk lid van de Auditcommissie.

In mei eindigde de eerste zittingstermijn van de heer Sundaram. Op voordracht van huurdersvereniging Siverder benoemde de RvC hem voor een tweede en laatste zittingstermijn. Met inachtneming daarvan benoemde de RvC de heer Sundaram tot vicevoorzitter.

Figuur 42 Samenstelling RvC

	Functie binnen RvC	Datum	Einde huidige	Hernoembaar	Beroep	Relevante (neven)functies
		aantreding	zittingstermijn			
Karin Pullen	Voorzitter RvC; lid Remuneratiecommissie	15 mei 2025	14 mei 2029	Ja	Voorzitter RvB Humanitas DMH	Lid Strategische Board Regio Stedendriehoek; lid expertiseraad Expertisecentrum Forensische Psychiatrie (EFP)
Ronald Leushuis	Lid RvC; lid Auditcommissie	1 september 2025	31 augustus 2029	Ja	Directeur-bestuurder a.i. Scalabor; eigenaar RoPhijo (organisatieadvies)	Lid RvT; lid Commissie Financiën en Huisvesting Conexus
Janneke Smink	Lid RvC; huurderscommissaris	27 maart 2023	26 maart 2027	Ja	Directeur MEE NL	n.v.t.
Janarthanan Sundaram	Vicevoorzitter RvC; huurderscommissaris; voorzitter Remuneratiecommissie	18 mei 2021	17 mei 2029	Nee	Directeur Bright Access (DGA)	Voorzitter RvT Stichting Onderwijsgroep Amersfoort; lid Ledenraad Univé-Oost; lid RvT Theater De Sonnevank; voorzitter bestuur Fiber Carrier Association; lid Landelijke Verkiezingscommissie D66
Tim Verlaan	Lid RvC; voorzitter Auditcommissie	6 juni 2024	5 juni 2028	Ja	Algemeen directeur Coöperatie KIEN	n.v.t.

De RvC is van oordeel dat alle Commissarissen in 2025 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 (neven)functies van zowel zittende als nieuwe Commissarissen van zijn leden elders vast dat er geen sprake was van tegenstrijdig belang in relatie tot hun Commissariaat bij Sité en dat de nevenfuncties ook voldoen aan de door de RvC gestelde criteria.

Bij de benoeming van zijn nieuwe leden stelde de RvC vast dat van het eventueel verrichten van concurrerende activiteiten (waaronder privé-vastgoedbezit bestemd voor verhuur) geen sprake was.

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

Alle Commissarissen waren in 2025 lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Bijeenkomsten voltallige RvC

Naast vier reguliere RvC-vergaderingen, een studietweedaagse en een studiedag vond een extra bijeenkomst met de voltallige RvC plaats in verband met de te wijzigen samenstelling van de RvC door het bereiken van de maximale zittingstermijn van de twee hierboven genoemde Commissarissen. Ook de actualiteit rond Woongemeenschap Naoberhoek was aanleiding om in een extra vergadering bijeen te komen. Daarnaast waren alle Commissarissen aanwezig bij zowel het jaarlijkse overleg met het bestuur van huurdersvereniging Siverder en het jaarlijkse overleg met de Ondernemingsraad als het jaarlijkse voortgangsgesprek met de Aw.

De RvC & huurdersvereniging Siverder

De twee huurderscommissarissen waren in wisselende samenstelling aanwezig bij overleggen met, of bijeenkomsten van, het Siverder-bestuur. Tijdens de Algemene Vergadering van Siverder gaven zij op uitnodiging van Siverder een toelichting op hun rol als huurderscommissaris en de wijze waarop de RvC toezicht houdt op Sité. In het jaarlijkse overleg tussen de voltallige RvC en het bestuur van Siverder werd op voorstel van Siverder gesproken over de rol van Sité bij WMO-situaties, de functionaliteit van nieuwbouwwoningen van Sité en de betrokkenheid van Siverder bij het besluit tot huurverhoging per 1 juli 2026. Daarnaast werd gesproken over de betrokkenheid van de achterban van Siverder. Tenslotte werd stilgestaan bij een aantal op dat moment recente explosies nabij woningen van Sité.

De RvC heeft waardering voor betrokkenheid van het Siverder-bestuur en de wijze waarop het zich naar vermogen inzet om de belangen van zijn achterban te behartigen en daarbij ook oog heeft voor de positie van Sité.

De RvC & de Ondernemingsraad

Voorgaande jaren sprak een vaste delegatie van de RvC jaarlijks met de Ondernemingsraad. Vanwege de wisselingen in de samenstelling van zowel RvC als Ondernemingsraad nam in 2025 de voltallige RvC deel aan dit gesprek. Hierin lag de nadruk op de toenemende problematiek 'achter de voordeur' en de afnemende tolerantie onder huurders jegens elkaar en Sité. De RvC vindt de rol die Sité daarin heeft complex en uitdagend, is zich goed bewust van de impact daarvan op haar organisatie en medewerkers en uitte zijn waardering voor de inzet van de betreffende medewerkers.

In het kader van de organisatieontwikkeling tot dan toe en het vervolg op het eind 2024 uitgevoerde medewerkersbetrokkenheidsonderzoek bespraken de RvC en de Ondernemingsraad onder meer het draagvlak onder en betrokkenheid van medewerkers.

De RvC en Ondernemingsraad stonden ook stil bij de relatie tussen de Ondernemingsraad en directeur-bestuurder en de stappen die zij sinds het aantreden van de directeur-bestuurder gezamenlijk zetten. In deze constateerde de RvC dat op de diverse thema's sprake was van de gewenste wederkerigheid in de samenwerking. Ook was de RvC er mede door dit gesprek van overtuigd dat de benodigde tegenkracht tussen Ondernemingsraad en directeur-bestuurder afdoende is geborgd.

In lijn met de CAO Woondiensten werd de Ondernemingsraad gevraagd om advies ten aanzien van de benoeming van mevrouw Pullen en de heer Leushuis. Bij beide benoemingen gaf de Ondernemingsraad een positief advies.

Auditcommissie

In wisselende samenstelling bereidde de Auditcommissie in drie vergaderingen onder meer de RvC-besluitvorming over de financiële en governance-onderdelen voor. In dat kader gaf de Auditcommissie de RvC een positief advies wat betreft het vaststellen van de jaarstukken 2024, het verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder wat betreft de financiële afwikkeling van 2024 en het goedkeuren van Begroting 2026. Qua governance adviseerde de Auditcommissie positief over het wijzigen van het Reglement van de Raad van Commissarissen, het Reglement van de Auditcommissie, het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het Investeringsstatuut en het Treasurystatuut. In relatie tot de rol van de RvC als opdrachtgever voor de controlerend accountant gaf de Auditcommissie een positief advies over de opdrachtbevestiging en het auditplan van Deloitte betreffende boekjaar 2025.

Naast het adviseren van de RvC besprak de Auditcommissie de oordeels- en toezichtbrieven van de Aw en het WSW. De Auditcommissie maakte ook kennis met Deloitte, met ingang van boekjaar 2025 de controlerend accountant van Sité. Naar aanleiding van de uitkomsten van de interim-controle 2025 wisselde de Auditcommissie met Deloitte onder meer van gedachten over informatiebeveiliging, de met ingang van 2026 te wijzigen waarderingsgrondslag voor de jaarrekening en de gewenste mate van aandacht voor risicobeheersing.

De Auditcommissie was tevreden over het oordeel van de controlerend accountant dat Sité in 2025 adequaat invulling gaf aan de interne audits op de onderhoudsprocessen en nam kennis van de tussen Sité en de controlerend accountant gemaakte vervolgstappen hieromtrent.

Voor de Auditcommissie was ook relevant dat de controlerend accountant in het kader van de eindejaarcontrole 2024 bevestigde dat er geen redenen waren om te twijfelen aan de financiële continuïteit van Sité en op basis van de interim-controle een positief beeld had over haar interne beheersingsomgeving.

Tot tevredenheid van de Auditcommissie leidde het oordeel van het externe toezicht niet tot interventies of toezichtafspraken.

De Auditcommissie en directeur-bestuurder voerden ook verdiepende gesprekken over het -uiteindelijk niet geëffectueerde- voornemen van de coalitiepartijen tot huurbefreezing in 2025 en 2026 en de uitgangspunten voor Begroting 2026 e.v..

Tenslotte werd de Auditcommissie onder meer geïnformeerd over de Controle- & Auditplanning van de organisatie voor 2025 en de uitkomsten van de Controle- & Auditplanning 2024.

De Auditcommissie keek terug op goed voorbereide en constructieve vergaderingen met gedegen stukken en gesprekken op het goede niveau over de juiste onderwerpen. De Auditcommissie stelde vast dat Sité ook onder de huidige, uitdagende omstandigheden zowel financieel als qua bedrijfsvoering solide is en beschikt over mogelijkheden om adequaat te anticiperen. In het verlengde daarvan kijkt de Auditcommissie er naar uit om komende periode met de directeur-bestuurder en organisatie een aantal verdiepende thema's op te pakken.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie geeft namens de RvC primair uitvoering aan diens rol als werkgever van de directeur-bestuurder. De Remuneratiecommissie voerde daartoe voortgangsgesprekken en een formeel beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder en bracht hierover verslag uit aan de voltallige RvC. In algemene zin waren de Remuneratiecommissie en RvC bijzonder positief over de wijze waarop de directeur-bestuurder in haar eerste jaar bij Sité invulling en uitvoering gaf aan haar rol.

Bezoldiging bestuur

De arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder voorziet in twee manieren waarop haar bezoldiging kan worden verhoogd. De bezoldiging wordt jaarlijks geïndexeerd conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ongeacht het functioneren. Daarnaast ontvangt de directeur-bestuurder een extra brutobedrag bij goed functioneren mits de wettelijke maxima in WNT en Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting niet overschreden worden. Overeenkomstig is de jaarlijkse indexering per 1 januari 2025 toegepast. Op basis van het hierboven aangestipte oordeel over haar functioneren is eind 2025 besloten tot uitkering van het brutobedrag in 2025. Ten aanzien van boekjaar 2024 werd vastgesteld dat de WNT-verantwoording aan de daaraan gestelde eisen voldeed, maar dat het goed was de hiermee gemoeide processen aan te scherpen.

Dit is overeenkomstig in gang gezet en in eerste instantie door de Remuneratiecommissie gevolgd.

De directeur-bestuurder ontving geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Haar bezoldiging wordt in de jaarrekening nader verantwoord.

Figuur 43 Bestuur

Directeur-bestuurder	Saar Veneman
Datum van aantreden	20 augustus 2024
Einde huidige zittingstermijn	19 augustus 2028
Relevante nevenfuncties in 2025	Lid Achterhoek Board (8RHK Ambassadeurs), lid Comité van Aanbeveling Stichting Present Doetinchem
PE-verplichting 2024 - 2026	87
Aantal in 2025 behaalde PE-punten	69,5
Totaal aantal behaalde PE-punten	88,5

Zelfevaluatie RvC

Zoals gebruikelijk was reflectie op de vergadering standaard onderdeel van de reguliere RvC-vergaderingen. Vaste aandachtspunten daarbij waren de toepassing van het toezichtkader, de mate waarin de RvC aandacht had voor het belang van zowel de huurders als Sité en het functioneren van de RvC.

In het najaar stond de RvC onder leiding van Bart de Lange van GovernanceQ meer uitgebreid stil bij zijn functioneren als collectief en dat van de individuele Commissarissen. In een open, onderzoekende en reflecterende setting stonden de samenstelling en onderlinge dynamiek binnen de RvC en de samenwerking tussen RvC en directeur-bestuurder op hun samenwerking hierbij centraal. In algemene zin was het oordeel dat de diverse commissies en delegaties van de RvC naar behoren hadden gefunctioneerd.

De RvC stelde vast dat de diverse wisselingen in het management en RvC in de periode 2024-medio 2025 relatief veel aandacht van de RvC hadden gevraagd. Gedurende die periode was er minder ruimte voor het door zowel RvC als directeur-bestuurder gewenste gesprek over strategische thema's. De verdiepingsgesprekken over het Duurzaam Prestatiemodel en sectorale solidariteitsbeginsel vanaf medio 2025 waren wat betreft alle betrokkenen dan ook een goede eerste stap richting meer focus van de RvC op de opgave van Sité.

De RvC herijkte de afspraken over het contact van de RvC/Auditcommissie met de controller en de controlerend accountant.

Tenslotte maakte de RvC procesafspraken in het kader van het einde van de eerste zittingstermijn van huurderscommissaris mevrouw Smink in maart 2027, de rol van de RvC bij investeringsbesluiten rond renovatie en de rol van de Auditcommissie bij investeringsbesluiten in vastgoed.

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 neemt dit standaard mee bij zijn overweging tot (her)benoeming van zijn leden, zo ook in 2025 bij de benoeming van mevrouw Pullen en de heer Leushuis voor een eerste zittingstermijn en de benoeming van de heer Sundaram voor een tweede zittingstermijn.

Ook gedurende hun commissariaat bij Sit e zorgen de Commissarissen in elk geval via een persoonlijk scholingsprogramma dat hun deskundigheid adequaat is. Aanvullend daarop benutte de RvC in 2025 zijn studietweedaagse en studiedag voor gezamenlijke sessies over het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) en het sectorale solidariteitsbeginsel. Conform het streven om dit jaarlijks te doen bezocht de RvC ook diverse vastgoedprojecten.

Tenslotte droeg het introductieprogramma eraan bij dat de nieuwe Commissarissen snel in staat waren hun rol als toezichthouder bij Sit e optimaal te vervullen.

Figuur 44 Permanente Educatie Commissarissen

	PE-verplichting tot en met 2025	Aantal in 2025 behaalde PE-punten	Totaal aantal behaalde PE-punten
Ronald Leushuis	1	4.5	4.5
Karin Pullen	3	24	24
Janneke Smink	14	9	23
Janarthanan Sundaram	23	15	38
Tim Verlaan	7	38	78

Toepassing Governancecode woningcorporaties

De RvC vindt goed, verantwoord en transparant bestuur en het interne toezicht daarop belangrijk en constateert in deze onder meer dat Sit e in 2025 de Governancecode Woningcorporaties toepaste. Ter verbijzondering daarvan gold:

Artikel 4.4 Contact RvC – belanghebbenden

Het 'Pas toe of leg uit'-principe in bepaling 4.4 voorziet in contact tussen de RvC en belanghebbenden van Sit e. De RvC is zich ervan bewust dat Sit e zich midden in het maatschappelijk speelveld begeeft en dat samenwerking met haar partners verweven is in de gehele organisatie.

De RvC heeft zicht op de voornaamste belanghebbenden van Sit e en toetst of Sit e adequaat omgaat met hun input en belangen. Ook toetst de RvC al jaren na afloop van iedere vergadering of de RvC voldoende oog had voor het belang van de huurders van Sit e. 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- gelet op de verschillende verantwoordelijkheden van RvC en organisatie en de visie op adequaat intern toezicht bij de organisatie belegd moet zijn. Dit mede om de scherpste te behouden in de verschillende rollen en verantwoordelijkheden.

Tegelijkertijd houdt de RvC er rekening mee dat zijn netwerkrol, bijvoorbeeld in het kader van het sectorale solidariteitsbeginsel, komende periode wellicht een andere invulling vereist. Dit zowel vanuit zijn toezichthoudende verantwoordelijkheid als in zijn rol als adviseur van de directeur-bestuurder.

Artikel 5.1 Beleggingsstatuut & Verbindingenstatuut

Conform wet- en regelgeving (waaronder de Governancecode) beschikte Sité in 2025 over een Investeringsstatuut en Treasurystatuut. Evenals voorgaande jaren beschikte Sité niet over een separaat Beleggingsstatuut en Verbindingenstatuut, waarin de Governancecode voorziet. Het Treasurystatuut biedt onder voorwaarden ruimte voor beleggingen, maar tot op heden kiest Sité hier niet voor. Vanuit dat perspectief volstaat hetgeen hierover in het Treasurystatuut is vastgelegd en heeft een Beleggingsstatuut volgens Sité onvoldoende toegevoegde waarde. Ze kiest er tot nog toe ook bewust voor geen verbindingen aan te gaan. Derhalve heeft ook een Verbindingenstatuut op dit moment onvoldoende toegevoegde waarde.

Artikel 5.2 Visie RvC op opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid

De Governancecode verplicht de RvC en directeur-bestuurder tot een visie op het opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid van Sité, op basis waarvan de directeur-bestuurder het aanbestedingsbeleid opstelt. De RvC heeft als standpunt dat het initiatief rond het 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 daarbij onder meer op toe dat de organisatie zich in deze gedraagt overeenkomstig gangbare integriteitsnormen en de relevante risico's in beeld heeft en adequaat beheerst. In 2025 gold dit bijvoorbeeld voor de keuze van Sité om met ingang van 2026 de renovatie en verduurzaming van haar woningen te organiseren via RGS (resultaatgericht samenwerken).

Integriteit

Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de wijze waarop Sité zich inspant om (de schijn van) belangenverstrengeling en voorkeursbehandeling te voorkomen en zo eerlijk, transparant en integer mogelijk te werken. In algemene zin is het oordeel dat de organisatie integriteit en soft controls voldoende op orde heeft. Deze onderwerpen hadden tot nog toe echter niet een vaste plek in de vergadercyclus van de RvC. In dat kader gaf de Aw in het voortgangsgesprek met de RvC (zie ook verderop in dit hoofdstuk) aan dat Sité via haar website, jaarstukken en toezichtkader ruim aandacht besteedt aan integriteit, maar dat het wellicht een optie is om integriteit binnen Sité in meer brede zin periodiek met de RvC te bespreken. De RvC en directeur-bestuurder nemen deze aanbeveling ter harte.

Wat betreft zijn eigen integriteit toetst de RvC (potentieel) tegenstrijdig belang inzake de (neven)functies en het vastgoedbezit van zijn leden aan het Reglement van de Raad van Commissarissen. Dat voldoet aan wet- en regelgeving en de door Aedes en de VTW opgestelde 'Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit'. Dat geldt ook voor de bepalingen met betrekking tot de directeur-bestuurder.

Inhoud van het interne toezicht

De RvC verleende goedkeuring aan diverse vastgoedinvesteringen. Daarnaast kwamen veel onderwerpen op de RvC-agenda voort uit de begrotings- en verantwoordingscyclus, zijn rol als opdrachtgever van de controlerend accountant en zijn rol als werkgever van de directeur-bestuurder. Andere thema's kwamen aan de orde via de agendering van bestuurlijke kwesties van de directeur-bestuurder en de managementrapportages.

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.

Besluitvorming

Naast de hierboven toegelichte besluitvorming besloot de RvC achtereenvolgens tot:

- Goedkeuring gewijzigd investeringsbesluit directeur-bestuurder m.b.t. nieuwbouw Asterstraat/Spoorzone Doetinchem;
- Goedkeuring besluit directeur-bestuurder tot verlenging termijn t.b.v. ondertekening overeenkomsten m.b.t. Woongemeenschap Naoberhoek;
- Vaststelling jaarstukken 2024 (met inachtneming toelichting bevindingen door controlerend accountant BDO);
- Verlening decharge aan directeur-bestuurder t.a.v. financiële afwikkeling boekjaar 2024;
- Goedkeuring besluit directeur-bestuurder tot aankoop De Bongerd in Steenderen;
- Vaststelling opdrachtbevestiging en controleplan Deloitte boekjaar 2025;
- Vaststelling gewijzigd Reglement van de Raad van Commissarissen;
- Vaststelling gewijzigd Reglement van de Auditcommissie;
- Goedkeuring gewijzigd Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Goedkeuring gewijzigd Investeringsstatuut;
- Goedkeuring gewijzigd Treasurystatuut;
- Vaststelling geactualiseerde visie op besturen en toezicht;
- Vaststelling jaarplanning RvC 2026;
- Goedkeuring investeringsbesluit nieuwbouw Woongemeenschap Naoberhoek Doetinchem;
- Goedkeuring Begroting 2026;
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2026;
- Vaststelling rooster van aftreden RvC 2026;
- Vaststelling honorering RvC 2026.

Onderwerpen uitgelicht

Een aantal onderwerpen dat in 2025 -aanvullend op bovenstaande en al dan niet in besluitvormende zin- nadrukkelijk de aandacht had van de RvC, wordt hieronder uitgelicht:

- *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. Daartoe toetste de RvC evenals voorgaande jaren na afloop van iedere vergadering of hij voldoende oog voor de huurdersbelangen had gehad. Het perspectief van huurders kwam in 2025 nadrukkelijk aan de orde bij het gesprek over de omvang van de goedkope woningvoorraad, het voornemen van de coalitiepartijen tot huurbevrozing, het effect van de nieuwe WWS-methodiek op de huurprijzen na renovatie, de vertraging rond de nieuwbouw aan de Asterstraat ten gevolge van bezwaren van een omwonende, het behoud van De Bongerd in Steenderen voor de volkshuisvesting, het maatschappelijke draagvlak voor het Naoberhoek-concept en klantwaarderingcijfers. Net als de directeur-bestuurder zocht de RvC daarbij zoals gebruikelijk steeds naar de juiste balans tussen de belangen van de huidige en toekomstige huurders van Sité.

- *Toekomstbestendige woningvoorraad*

Belangrijk onderdeel van de volkshuisvestelijke opgave van Sité is de beschikking over een toekomstbestendige woningvoorraad in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. In dat kader werd de RvC ook in 2025 meegenomen in de jaarlijkse actualisatie van het portefeuilleplan en de wensportefeuille van Sité. Behoud van voldoende goedkope woningen was daarbij een aandachtspunt, evenals de bedrijfseconomische haalbaarheid van de forse investeringsopgave.

De realisatiegraad van de investeringsopgave, die afgelopen jaren met name qua renovatie en verduurzaming achterbleef ten opzichte van de door de RvC goedgekeurde begroting, was een rode draad in het gesprek met de RvC naar aanleiding van de managementrapportages. De RvC deelde de zorg van de directeur-bestuurder en is tevreden over de voortgang in deze.

- *Woongemeenschap Naoberhoek*

Door de complexiteit en omvang van dit project had Woongemeenschap Naoberhoek net als in 2024 gedurende het hele jaar de aandacht van de RvC. In 2024 verleende de RvC goedkeuring aan het besluit van de directeur-bestuurder tot een investering in Woongemeenschap Naoberhoek in Doetinchem, bestemd voor huurders van Sité en het via het COA huisvesten van kansrijke asielzoekers. Zoals elders toegelicht in het jaarverslag was algemene berichtgeving van de Aw in het voorjaar van 2025 over het niet mogen huisvesten van personen zonder verblijfsstatus door woningcorporaties, aanleiding voor een heroriëntatie op het Naoberhoek-concept. In een extra vergadering verleende de RvC goedkeuring aan het besluit van de directeur-bestuurder om daartoe de termijn voor het ondertekenen van de diverse overeenkomsten met betrokken partijen te verlengen. De RvC volgde de ontwikkelingen op de voet en verleende in het najaar goedkeuring aan het gewijzigde investeringsbesluit.

- *Duurzaam Prestatiemodel & sectorale solidariteit*

Ondanks haar solide financiële positie en bedrijfsvoering staat ook Sité voor de opgave in een context van uitdagende omstandigheden haar financiële continuïteit te borgen en tegelijkertijd te voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken. Dit thema vormde de hoofdmoot tijdens de studietweedaagse van de RvC. Daarbij verzorgde Finance Ideas een introductie op het door Aedes ontwikkelde Duurzaam Prestatiemodel (DPM), waarna de deelnemers spelenderwijs inzicht kregen in de financiële impact van volkshuisvestelijke keuzes. Dit vormde een goede opmaat voor het verdiepende gesprek tijdens de studiedag over het DPM van Sité. In het verlengde daarvan voerden de RvC en directeur-bestuurder een verkennend gesprek over de kans dat het solidariteitsvraagstuk manifest wordt in de Achterhoek en hoe Sité zich in dat geval positioneert.

- *Organisatieontwikkeling*

De directeur-bestuurder hield de RvC gedurende het jaar op de hoogte van het organisatieontwikkelingstraject en haar daar uit voortvloeiende keuzes over en overwegingen bij de inrichting van de nieuwe organisatiestructuur. De RvC is tevreden over de zorgvuldige aanpak, de nieuwe verdeling van de span of attention en de span of control binnen de gehele organisatie en het grote draagvlak hiervoor binnen de organisatie.

- *Jaarlijks voortgangsgesprek met Aw*

Vanwege de diverse wisselingen binnen de RvC was dit keer de voltallige RvC aanwezig bij het jaarlijkse voortgangsgesprek met de Aw. In relatie tot de nieuwe samenstelling van de RvC werd onder meer stilgestaan bij de goede onboarding van de nieuwe Commissarissen en de inspanningen om als nieuw team de kwaliteit van het interne toezicht te bestendigen. Daarbij kwam ook aan de orde dat de kracht en tegenkracht binnen de RvC in balans is.

Qua inhoud van het toezicht spraken RvC en Aw over de rol van stakeholders bij de strategische keuzes van Sité en de aandacht van de RvC voor de realisatiegraad van de investeringsopgave. Ook werd gesproken over integriteit, zie eveneens hierboven onder 'Integriteit'.

Na afloop keek de RvC terug op een constructief en ontspannen gesprek. De jaarlijkse toezichtbrief die de Aw mede op basis van het voortgangsgesprek opstelde bevatte geen bijzonderheden.

Overige onderwerpen

Een greep uit de andere onderwerpen die de RvC besprak: de door de coalitiepartijen voorgenomen huurbevriezing in 2025 en 2026, de uitgangspunten voor Begroting 2026 e.v., de voortgang rond het wegwerken van E-, F- en G-labels, de toename van het aantal overlastdossiers, toename investeringsvolume nieuwbouw Stationslocatie Doetinchem, lokale prestatieafspraken met gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem en huurdersvereniging Siverder, de keuze voor de fiscaal adviseur vanaf boekjaar 2025 en het oordeel van de Aw over de rechtmatigheid van verslagjaar 2024.

Honorering RvC

De RvC paste voor zijn eigen honorering in 2025 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 zijn honorering voor 2026 vast, dit eveneens conform de indexeringsregeling waarin de VTW-Adviesregel voorziet.

Terug- & vooruitblik

De RvC stelde eind 2025 naar tevredenheid vast dat de RvC en de organisatie ondanks de diverse wisselingen binnen het bestuur en de RvC in de periode 2024-2025 koersvast zijn gebleven.

De RvC is zich er ook van bewust dat Sité desondanks voor grote uitdagingen staat: de in meerdere opzichten toenemende kwetsbaarheid van haar doelgroep, het samenspel met haar partners, het toekomstbestendig houden van haar woningvoorraad en de prestatieafspraken op met name landelijk niveau. Om haar ambitieuze vastgoedopgave te realiseren neemt de leningportefeuille komende jaren fors toe van ruim € 250 miljoen naar € 750 miljoen. Deze weg was Sité reeds eerder ingeslagen, maar het scherper aan de financiële wind varen vereist komende jaren van zowel de organisatie als RvC blijvend aandacht. Dat vereist ook inhoudelijke keuzes in het kader van de nieuwe meerjarenkoers en verdere uitwerking van het duurzaam prestatiemodel.

Dit wordt niet vergemakkelijkt door de wispelturigheid in met name politiek Den Haag en het aanhoudend ingrijpen van het Rijk in de financiële huishouding van woningcorporaties. Ook is de RvC zich ervan bewust dat de mogelijkheden voor Sité worden beïnvloed door de financiële positie van haar collega-corporaties in de Achterhoek en daarbuiten.

De RvC is er echter van overtuigd dat Sité in staat is deze vraagstukken op een weloverwogen en integrale manier te benaderen en op basis daarvan de juiste keuzes te maken, zodat ze huurders zowel in de nabije als verre toekomst van passende woonruimte kan blijven voorzien.

De RvC kijkt er dan ook uit om de overwegingen en keuzes van de organisatie te volgen en te toetsen en daartoe ook fungeren als constructief sparringpartner voor de directeur-bestuurder.



12. Jaarrekening 2025

1. Balans voor resultaatbestemming

Balans voor resultaatbestemming Activa

Activa (x € 1.000)	31 december 2025	31 december 2024
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01. DAEB vastgoed in exploitatie	1.162.429	1.061.312
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	76.501	67.047
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	48.000	45.228
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.917	2.225
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.293.847	1.175.812
Materiële vaste activa		
05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.225	2.706
Totaal van materiële vaste activa	3.225	2.706
Financiële vaste activa		
06. Overige vorderingen	430	227
Totaal van financiële vaste activa	430	227
Totaal van vaste activa	1.297.502	1.178.745
Vlottende activa		
Vorraden		
07. Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
08. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.411	1.251
Totaal van voorraden	2.411	1.251
Vorderingen		
09. Huurdebiteuren	1.054	1.141
10. Latente belastingvorderingen	-	48
11. Overige vorderingen	147	226
12. Overlopende activa	1.728	1.715
Totaal van vorderingen	2.929	3.130
13. Liquide middelen	8.428	3.342
Totaal van vlottende activa	13.768	7.723
Totaal van activa	1.311.270	1.186.468

Balans voor resultaatbestemming Passiva

Passiva (x € 1.000)	31 december 2025	31 december 2024
Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserves	693.617	613.715
15. Overige reserves	196.068	173.014
16. Resultaat na belastingen van het boekjaar	98.665	102.956
Totaal van eigen vermogen	988.350	889.685
Vorzieningen		
17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.700	17.626
18. Latente belastingverplichtingen	4.415	3.965
Totaal van voorzieningen	13.115	21.591
Langlopende schulden		
19. Schulden aan banken	252.024	219.216
20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.415	35.256
21. Overige schulden	3.565	1.621
Totaal van langlopende schulden	292.004	256.093
Kortlopende schulden		
22. Schulden aan banken	6.692	10.935
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	949	614
24. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.063	1.494
25. Overige schulden	1.505	147
26. Overlopende passiva	5.592	5.909
Totaal van kortlopende schulden	17.801	19.099
Totaal van passiva	1.311.270	1.186.468

2. Winst- en verliesrekening

Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	2025	2024
27. Huuropbrengsten	62.194	58.695
28. Opbrengsten servicecontracten	3.111	3.797
29. Lasten servicecontracten	-3.873	-4.201
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.931	-5.106
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-34.032	-28.458
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.033	-2.684
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.436	22.043
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.524	1.562
34. Toegerekende organisatiekosten	-99	-98
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.170	-1.087
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.255	377
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.449	-3.769
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.364	92.669
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.773	2.451
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91.586	91.351
39. Opbrengst overige activiteiten	495	405
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	495	405
40. Overige organisatiekosten	-2.867	-2.462
41. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.301	-1.207
42. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	14	13
43. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	152	100
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.933	-5.576
Totaal van financiële baten en lasten	-5.767	-5.463
Totaal van resultaat voor belastingen	102.837	105.044
45. Belastingen	-4.172	-2.088
Totaal van resultaat na belastingen	98.665	102.956

3. Kasstroomoverzicht volgens directe methode

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	62.716	58.938
Vergoedingen	2.645	3.148
Overige bedrijfsontvangsten	99	81
Ontvangen interest	5	-
Saldo ingaande kasstromen	65.465	62.167
Betalingen aan werknemers	-7.915	-7.055
Onderhoudsuitgaven	-29.222	-25.572
Overige bedrijfsuitgaven	-11.417	-11.552
Betaalde interest	-5.506	-5.486
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-156	-142
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-278	-274
Vennootschapsbelasting	-3.571	-4.083
Saldo uitgaande kasstroom	-58.065	-54.164
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.400	8.003
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.998	1.554
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	850	-
Verkoopontvangsten grond	-	5
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.848	1.559
Nieuwbouw huur	-23.042	-5.882
Verbeteruitgaven	-7.390	-7.950
Aankoop	-2.646	-927
Nieuwbouw koop	-110	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-682	-
Investeringen overig	-952	-325
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-34.822	-15.084
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-30.974	-13.525
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	39.500	22.000
Aflossing geborgde leningen	-10.840	-13.391
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	28.660	8.609
Toename (afname) van geldmiddelen	5.086	3.087
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.342	255
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.428	3.342
Geldmiddelen vanuit schulden aan banken	-	-
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	8.428	3.342

4. Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Stichting Sité Woondiensten, gevestigd aan de Hofstraat 47 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.

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 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 2025 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 2025.

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.

2025 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 de bijlage Kengetallen. 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 (2025: € 900,07), 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 (2025: € 900,07) 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 2025, 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 waardevermindingsverlies 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 waarden marktwaarde (onderdeel van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015). Aan de hand van dit Handboek wordt de waarde jaarlijks integraal door een extern taxateur vastgesteld waarbij deze gebruik maakt van de vrijheidsgraden die in het handboek worden geboden. Bij de definitieve waarderingsverstrekt de taxateur een taxatieverslag (voor het deel van het bezit dat daadwerkelijk is bezichtigd) en een taxatie update (voor het overige deel van het bezit dat in eerdere jaren is bezichtigd). In 2018 is een taxatieverslag opgesteld voor 100% van het bezit. Reden hiervoor is dat de taxaties waren uitgevoerd door een andere taxateur dan in de voorgaande jaren. Vanaf 2019 betreft het een taxatie-update met uitzondering van renovatie en nieuwbouw. Hier is sprake van een volledige taxatie. De rol van extern taxateur wordt ingevuld door Capital Value.

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

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

Met dit systeem wordt in nauw overleg met de extern taxateur de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedobjecten en de vastgoedportefeuille bepaald. Het gehanteerde waarde begrip van de marktwaarde in verhuurde staat luidt als volgt: Het bedrag dat het complex bij complex-gewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten, voor woningen genormeerd op 9,0% overdrachtskosten (2024: 11,4%), in mindering gebracht.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het VMS-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 uitpounding 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 2025.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 260 - € 1.750. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Markthuur stijging (boven inflatie)	Prijsinflatie-looninflatie	Vastgesteld op basis van het Marktwaardeoverleg Gelderland vanuit ValueMetrics B.V.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Conform handboek marktwaardering 2025.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 3,02% - 8,53%. De Exit Yield is door taxateur comparatief bepaald.
Leegwaarde	Op basis van de WOZ-waarde	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 42.500 - € 557.000. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de leegwaarde per object vastgelegd.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Vastgesteld op basis van het Marktwaardeoverleg Gelderland vanuit ValueMetrics B.V.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 3,00% - 12,00% (gemiddeld 6,70%). 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 € 1.106,35 - € 2.594.
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 2025.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 12,00 - € 190,00 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 2025.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 8,25% - 11,75%. 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 6,70% - 9,25% (gemiddeld 7,98%). 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 2025.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 30 - € 110. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.
Markthuur stijging (boven inflatie)	Prijsinflatie-looninflatie	Vastgesteld op basis van het Marktwaardeoverleg Gelderland vanuit ValueMetrics B.V.
Huurstijging	Prijsinflatie-looninflatie	Conform handboek marktwaardering 2025.
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 - € 17.500. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de leegwaarde per object vastgelegd.
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Vastgesteld op basis van het Marktwaardeoverleg Gelderland vanuit ValueMetrics B.V.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgelegd	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 6,85% - 11,30% (gemiddeld 8,30%). 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 5,64% - 15,00%.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Conform handboek marktwaardering 2025.
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 2025.
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte € 100,00 - € 190,08 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 2025.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur. Bandbreedte 5,35% - 8,10%. 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 5,20% - 6,85% (gemiddeld 6,27%). De disconteringsvoet wordt door de taxateur afgestemd met in de markt gehanteerde disconteringsvoeten en waar nodig vindt bijstelling plaats.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Niet van toepassing. (mutatiegraad Sité).
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Scenario 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 herstructurerings'. 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.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a

van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Bij de start van de projecten wordt o.b.v. de voorcalculatie een inschatting gemaakt van de verdeling over de onderhouds- en investeringscomponenten. 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.

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 woonegelegenheden 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 (Handboekmodelmatig waarderen 2025). 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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% 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 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten is op basis van een gemiddeld norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten 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.

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. Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

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 netto-opbrengstwaarde. 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 en de grondposities 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'. Omdat het effect van de tijds waarde van geld niet materieel wordt geacht, wordt deze voorziening tegen nominale waarde gewaardeerd.

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 1,73% (2024: 1,83%) en zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latente belastingvorderingen worden (deels) gesaldeerd met de latente belastingverplichtingen (indien van toepassing).

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 2026 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 exploitatie

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

Sité heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds.

De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

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

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Sité beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Sité en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2025 (en 2024) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

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 huurdersvoorzieningen 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 en grondposities die gewaardeerd zijn op basis van de marktwaarde in verhuurde staat verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

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

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen (inclusief direct opeisbare deposito's) en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

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 verhuurheden ten opzichte van het aandeel gewogen niet-DAEB verhuureenheden. De verdeelsleutel wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld en voor 2025 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.

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		98.665
Belasting in boekjaar		4.171
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen:		102.837
Af:		
Resultaat verkochte woningen (commercieel)	-1.691	
Terugkoopresultaat VOV	-12	
Toevoeging fiscale boekwinst verkopen aan herinvesteringsreserve	-1.812	
Toevoeging fiscale boekwinst vervoermiddelen aan herinvesteringsreserve	-1	
Afschrijving (fiscaal)	-960	
Onttrekking voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	-250	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (commercieel)	-90.846	
Asbestsanering bij regulier onderhoud (fiscaal)	-670	
Onderhoudscomponent in investeringsprojecten (fiscaal)	-495	
Agio leningen (a.g.v. hogere marktwaarde leningportefeuille)	-141	
		-96.878
Bij:		-
Resultaat verkochte woningen (fiscaal)	1.775	
Resultaat terugkoop VOV-woningen (commercieel)	336	
Afschrijvingen (commercieel)	427	
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (commercieel)	221	
Verbeteringen (fiscaal i.p.v. onderhoud)	203	
Niet aftrekbaar deel algemene kosten	24	
Fiscaal niet aftrekbaar rente (earningsstrippingregeling)	2.225	
Geactiveerde rente (fiscaal)	23	
		5.233
Fiscaal resultaat voor belastingen 2025		11.192
Te verrekenen verliezen		-
Belastbaar bedrag 2025		11.192

Het wettelijk belastingtarief in het boekjaar bedraagt 25,8% (2024: 25,8%).

De effectieve belastingdruk in 2025 bedraagt 4% (2024: 2%)

Nadere toelichting

Het belastbaar resultaat 2025 leidt tot een betalingsverplichting van (afgerond) € 2.874.000. Dat is lager dan de voorlopige aanslag die in 2025 is betaald van totaal € 3.606.000. Het verschil van € 732.000 is als vordering op de Belastingdienst opgenomen onder de kortlopende vorderingen samen met de nog te ontvangen vennootschapsbelasting 2024 (€ 452.000). Per saldo bedraagt de opgenomen vordering € 1.184.000.

Verliesverrekening

Er is geen sprake van beschikbare compensabele verliezen per 31 december 2025 (2024: € 0).

Tijdelijke en permanente 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 2025 per saldo € 203.661.000 (commerciële waarde is hoger dan de fiscale waarde). 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. Door toepassing van de fiscale herinvesteringsreserve is dit een permanent verschil waardoor er in 2025 geen latentie op de balans wordt opgenomen.
- Voor Vastgoed in ontwikkeling is sprake van een verschil tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en de fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt ultimo 2025 per saldo € 1.995.000 (2024: € 1.951.000). Het vastgoed in ontwikkeling wordt in de toekomst ingezet voor het bouwen van huurwoningen. Door activering op de balans bij oplevering ontstaat geen acuut tijdelijk verschil. Voor het vastgoed in ontwikkeling wordt dan ook geen latentie op de balans 2025 gevormd.
- De (als gevolg van de earningsstrippingmaatregel) verrekenbare niet-aftrekbare rente bedraagt eind 2025 € 14.803.000. Voor deze niet-aftrekbare rente is geen latentie opgenomen omdat het niet waarschijnlijk wordt geacht dat deze rente, door de earningsstrippingmaatregel, in de toekomst verrekend kan worden.
- De agio op de langlopende leningenportefeuille vormt een semi-permanent verschil dat gedurende de jaren afwikkelt. Het betreft hier het verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde van de leningen die er was op het moment dat de sector belastingplichtig werd (fiscale openingsbalans 1-1-2008). Dit verschil loopt er gedurende de looptijd van de leningen uit en is een extra jaarlijks verlies. Echter, voor de ATAD geldt deze vrijval als rente en wordt deze bij de totale rente opgeteld. Omdat Sité jaarlijks een groot bedrag aan niet-verrekenbare rente heeft, leidt dit niet meer tot een extra verlies. Strikt genomen gaat de vrijval van deze post vervolgens op in de niet-verrekenbare rente en daar wordt geen latentie voor gevormd. Omdat dit verschil niet (meer) leidt tot een verschil tussen het commerciële en het fiscale resultaat wordt hier dan ook geen latentie voor gevormd (semi-permanent verschil).

- 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. De passieve latentie ten aanzien van de fiscale voorziening groot onderhoud bedraagt € 4.415.000.

6. Toelichting op de balans

Activa (bedragen x € 1.000)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	2025	2024
01. DAEB vastgoed in exploitatie	1.162.429	1.061.312
02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	76.501	67.047
03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	48.000	45.228
04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.917	2.225
Totaal	1.293.847	1.175.812

Het verloop van deze posten in 2025 is als volgt:

01. DAEB vastgoed in exploitatie

	2025	2024
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 1 januari	1.061.312	955.544
Mutaties in boekjaar:		
Opgeleverde eenheden	21.213	12.076
Overboeking onrendabele top opgeleverde projecten	-2.388	-2.421
Subtotaal	18.825	9.655
Aangekochte eenheden	1.142	929
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-607	-181
Subtotaal	535	748
Renovatie	6.786	6.033
Overige waardeverandering t.l.v. voorziening	-	-644
Subtotaal	6.786	5.389
Investeringen	2.998	3.748
Verkoop	-1.195	-413
Herclassificatie	-4.134	-
Niet-gerealiseerde waardeverandering	77.302	86.641
Totaal mutaties	101.117	105.768
Historische kostprijs	541.709	513.950
Som van herwaardering	631.296	558.877
Som van vermindering	-10.576	-11.515
Boekwaarde in verhuurde staat per 31 december	1.162.429	1.061.312

De post opgeleverde eenheden heeft betrekking op de projecten V-Blok (22), de Kwekerij (32) en Heideslag (deeloplevering 24).

In 2025 zijn 4 woningen aangekocht.

De post renovatie heeft betrekking op de investeringscomponent binnen de (afgeronde) grootschalige renovatieprojecten Muziekbuur, Baak/Steenderen fase 2, 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 2025 zijn 8 woningen verkocht.

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

Specificatie herclassificatie	2025	2024
Activa overgeheveld van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	704	-
Activa overgeheveld naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-7.778	-
Activa overgeheveld van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.940	-
	-4.134	-

02. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2025	2024
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 1 januari	67.047	61.480
Mutaties in boekjaar:		
Aangekochte eenheden	393	-
Overige waardeverandering t.l.v. resultaat	-111	-
Subtotaal	282	-
Renovatie	3	-
Subtotaal	3	-
Investerings	332	222
Verkoop	-314	-674
Herclassificatie	5.139	-
Niet-gerealiseerde waardeverandering	4.012	6.019
Totaal mutaties	9.454	5.567
Historische kostprijs	52.068	46.712
Som van herwaardering	27.291	23.289
Som van vermindering	-2.858	-2.954
Boekwaarde in verhuurde staat per 31 december	76.501	67.047

In 2025 is er 1 woning aangekocht.

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 2025 zijn 2 woningen verkocht.

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

Specificatie herclassificatie	2025	2024
Activa overgeheveld van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	301	-
Activa overgeheveld van DAEB vastgoed in exploitatie	7.778	-
Activa overgeheveld naar DAEB vastgoed in exploitatie	-2.940	-
	5.139	-

Ontwikkeling marktwaarde 2024 - 2025

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 2024 en 31 december 2025 naar de samenstellende delen weergegeven.

Totaal marktwaarde 31-12-2024:		1.128.358.996
Af: Eenheden uit exploitatie:		-1.509.018
	Subtotaal	1.126.849.978
Methodische wijzigingen (software):		236.126
Mutatie in objectgegevens:		31.764.686
Marktontwikkeling:		58.565.430
Exploitatiebeperking:		-
	Subtotaal	90.566.242
Bij: Toegevoegde eenheden:		21.513.405
Totaal marktwaarde 31-12-2025:		1.238.929.625
Totaal DAEB:	1.162.428.933	
Totaal niet-DAEB:	76.500.692	
Totaal bezit:	1.238.929.625	

De marktwaarde ultimo 2025 bedraagt € 1.238.930.000. Dit is een stijging van € 110.571.000 ten opzichte van 2024.

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 markthuurlen 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 34% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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 2025 bedraagt € 899.628.000. Dit is een stijging van € 2.436.000 ten opzichte van 2024.

In onderstaande tabel is de ontwikkeling opgenomen van de beleidswaarde tussen 31 december 2024 en 31 december 2025.

Totaal beleidswaarde 31-12-2024:	897.192.000
Af: Eenheden uit exploitatie:	-1.548.000
Subtotaal	895.644.000
Vastgoedgegevens:	34.378.000
Methodische wijzigingen:	164.000
Marktontwikkeling:	-15.139.000
Parameters beleidswaarde:	-32.161.000
Overig:	2.295.000
Subtotaal	-10.463.000
Bij: Toegevoegde eenheden:	14.447.000
Totaal beleidswaarde 31-12-2025:	899.628.000

Voor de bepaling van de beleidswaarde 2025 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2025	2024
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 751,48	€ 718,20
Norm beheerslasten	€ 856,85	€ 952,01
Gemiddelde norm onderhoudslasten	€ 3.625,03	€ 3.293,31
Aantal eenheden met EFG label	578 eenheden	506 eenheden

Norm Beheer

De norm beheer is gebaseerd op de goedgekeurde begroting 2026. Dit geeft een representatief karakter aan de langjarige norm voor beheer.

Norm Onderhoud

De goedgekeurde begroting 2026 en meerjarenverkenning 2027 -2035 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 de combinatie van onze begrotingsapplicatie Vastware en ons CO2 koersplan en kent een horizon van 60 jaar zoals ook in de Richtlijnen voor de bepaling van de beleidswaarde is voorgeschreven. 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 lagere conditiescore dan 4. In totaal heeft 91% een conditiescore van 2 of hoger.

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	48 jaar
Keukens	30 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

De MJOB bestaat uit de verschillende cycli van onderhoudswerksoorten per complex. Het 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.

De eerste 15 jaar zijn de jaarbedragen voor diverse werksoorten geëgaliseerd om onrealistische theoretische

pieken in de uitvoering te voorkomen. In praktijk 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.

EFG labels

Sité heeft nog 578 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 2025:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Hogere streefhuur per maand	€ 25,-	42.237
Lagere streefhuur per maand	€ 25,-	-52.885
Hogere lasten onderhoud per jaar	€ 100,-	-31.963
Lagere lasten onderhoud per jaar	€ 100,-	31.963
Hogere lasten beheer per jaar	€ 100,-	-31.963
Lagere lasten beheer per jaar	€ 100,-	31.963

03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Historische kostprijs	13.679	13.679
Herwaardering	31.549	26.181
Boekwaarde per 1 januari	45.228	39.860
Mutaties in het boekjaar:		
Terugkoop koopgarant	-1.666	-
Waardeverandering	4.438	5.368
Subtotaal	2.772	5.368
Historische kostprijs	12.970	13.679
Herwaardering	35.030	31.549
Boekwaarde per 31 december	48.000	45.228

Per 31 december 2025 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 176 (2024: 182). Er worden geen woningen meer verkocht onder voorwaarden en in 2025 zijn 6 woningen teruggekocht.

04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
Aanschafwaarde per 1 januari	6.135	12.601
Cumulatieve waardeverandering	-3.910	-5.261
Boekwaarde per 1 januari	2.225	7.340
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	24.389	5.626
Overheveling vanuit Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	21
Overheveling vanuit Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	323
Overheveling naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-110	-
Opgeleverde huurwoningen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-21.216	-12.436
Overboeking onrendabele top opgeleverde projecten	2.388	2.421
Terugname waardevermindering ten gunste van resultaat	770	1.605
Afwaardering ten laste van voorziening	-1.529	-2.675
Subtotaal	4.692	-5.115
Aanschafwaarde per 31 december	9.198	6.135
Cumulatieve waardeverandering	-2.281	-3.910
Boekwaarde per 31 december	6.917	2.225

De opgeleverde eenheden betreffen 22 eenheden van project V-Blok, 32 eenheden van project de Kwekerij en 24 eenheden (deeloplevering) van project Heideslag.

Verzekeringen

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

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen. Wel heeft het 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 de exploitatie

	Huisvesting	Automatisering	Inventaris / Vervoer	Totaal
Aanschafwaarde	3.076	1.049	557	4.682
Cumulatieve afschrijvingen	-1.053	-649	-274	-1.976
Boekwaarde per 1 januari	2.023	400	283	2.706
Mutaties in boekjaar:				
Investerings	3	123	819	945
Afschrijvingen	-130	-179	-117	-426
Subtotaal	-127	-56	702	519
Aanschafwaarde	3.669	2.120	1.449	7.238
Cumulatieve afschrijvingen	-1.773	-1.776	-464	-4.013
Boekwaarde per 31 december	1.896	344	985	3.225

De investeringen in de rubriek huisvesting hebben te maken met de aanpassing van het toegangssysteem. De investeringen in rubriek automatisering hebben te maken met de aanschaf van hardware en de herinrichting van ons kantoor. De investeringen in de rubriek inventaris/vervoer hebben te maken met de herinrichting van ons kantoor en de aanschaf van een auto.

06. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2025	31 december 2024
Te vorderen subsidies	281	92
Sociale koop	149	135
Totaal	430	227

Te vorderen subsidies

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Saldo per 1 januari	92	-
Mutaties in het boekjaar:		
Toegezegde subsidie	281	48
Naar kortlopende vorderingen	-92	-
Van kortlopende vordering	-	44
Saldo per 31 december	281	92

De nog te ontvangen subsidie heeft betrekking op de toegekende subsidieregeling in het kader van de MEER subsidie ten aanzien van de renovatieprojecten die ultimo 2025 uitgevoerd zijn.

Sociale koop

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Saldo per 1 januari	135	122
Mutaties in het boekjaar:		
Waardeverandering	14	13
Saldo per 31 december	149	135

De vordering bestaat uit één verkoop Sociale Koop.

Flottende activa

Vorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2025	31 december 2024
07. Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
08. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.411	1.251
Totaal	2.411	1.251

07. Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31 december 2025	31 december 2024
Terugkoop 2 woningen (2024: 0)	661	-
Doorverkoop - 2 woningen (2024: 0)	-661	-
Totaal	-	-

In 2025 zijn twee woningen teruggekocht en weer verkocht.

08. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31 december 2025	31 december 2024
Aanschafwaarde	1.490	1.511
Cumulatieve waardeverandering	-239	-239
Boekwaarde per 1 januari	1.251	1.272
Mutaties in boekjaar:		
Overheveling vanuit Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	110	-
Overheveling naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-21
Herwaardering ten gunste van het resultaat	1.050	-
Subtotaal	1.160	-21
Boekwaarde per 31 december	2.411	1.251

De herwaardering ten gunste van het resultaat betreft de grondpositie Zelhemse broek. Naast de grondposities zijn de tot en met balansdatum bestede bedragen voor het te bouwen en vervolgens verkopen deel van het project Noaberhoek opgenomen onder Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop (€ 110.000). Omdat er nog geen getekende koopovereenkomst aanwezig is worden de bestede bedragen ultimo 2025 opgenomen onder Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2025	31 december 2024
09. Huurdebiteuren	1.054	1.141
10. Latente belastingvorderingen	-	48
11. Overige vorderingen	147	226
12. Overlopende activa	1.728	1.715
Totaal	2.929	3.130

09. Huurdebiteuren

	31 december 2025	31 december 2024
Huurdebiteuren	1.405	1.521
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-351	-380
Saldo	1.054	1.141

Specificatie huurdebiteuren

	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal
Saldo per 31 december	497	908	1.405

Verloopoverzicht voorziening huurdebiteuren

	Totaal
Saldo per 1 januari	380
Mutaties in boekjaar:	
Ontrekking	-29
Subtotaal	-29
Saldo per 31 december	351

Het saldo van de huurdebiteuren is de totale vordering op (vertrokken) huurders. De huurachterstand per 31 december 2025 van de zittende en vertrokken huurders, uitgedrukt in een percentage van het totaal van de netto huren, bedraagt voor 2025 0,96% (2024 1,08%).

10. Latente belastingvorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2025	31 december 2024
Latente belastingvordering VPB	-	48
Saldo	-	48

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 2025	31 december 2024
Overige debiteuren	35	53
Nog te ontvangen subsidies	112	173
Saldo	147	226

De nog te ontvangen subsidie heeft betrekking op de toegekende Gelderse impuls subsidie.

12. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2025	31 december 2024
Te verrekenen service- en stookkosten	10	-
Verzekering uitkering	155	386
Vooruitbetaalde bedragen	98	16
Rente	57	5
Te vorderen Vpb	1.184	1.287
Diversen	224	21
Saldo	1.728	1.715

13. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2025	31 december 2024
Kas	1	1
Banken	8.427	3.341
Totaal	8.428	3.342

De kredietfaciliteit bij de huisbankier Rabobank is ultimo 2025 € 4,0 miljoen voor rekening-courant. Ultimo 31-12-2025 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 2025 komt hierdoor uit op 3,422%. Jaarlijks ontvangt de kredietverstrekker de beoordeling kredietwaardigheid van het WSW alsmede het borgingsplafond.

Passiva

Eigen Vermogen

	31 december 2025	31 december 2024
14. Herwaarderingsreserves	693.617	613.715
15. Overige reserves	196.068	173.014
16. Resultaat na belastingen van het boekjaar	98.665	102.956
Saldo per 31 december	988.350	889.684

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:

	2025	2024
Saldo per 1 januari	613.715	524.680
Mutaties in het boekjaar:		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-751	-418
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	81.610	89.453
Overige mutaties	-957	-
Saldo mutaties	79.902	89.035
Saldo per 31 december	693.617	613.715

15. Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Saldo per 1 januari	173.014	382.041
Mutaties in het boekjaar:		
Herwaarderingsreserve	-79.902	-89.035
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	102.956	-119.992
Saldo mutaties	23.054	-209.027
Saldo per 31 december	196.068	173.014

16. Resultaat na belastingen van het boekjaar

Deze post is als volgt samengesteld

	31 december 2025	31 december 2024
Resultaat na belastingen.	98.665	102.956
Saldo per 31 december	98.665	102.956

Voorstel resultaatbestemming

Het voorstel is om het resultaat over 2025 ad € 98.665.000 toe te voegen aan de overige reserves.

Vorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2025	31 december 2024
17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.700	17.626
18. Latente belastingverplichtingen	4.415	3.965
Totaal	13.115	21.591

17. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2025	31 december 2024
Saldo per 1 januari	17.626	15.752
Mutaties in het boekjaar:		
Dotaties	249	9.482
Onttrekkingen in mindering op vastgoed in exploitatie	-2.130	-644
Onttrekkingen in mindering op vastgoed in ontwikkeling	-1.529	-2.675
Vrijval	-5.516	-4.289
Saldo	-8.926	1.874
Saldo per 31 december	8.700	17.626

Voor een toelichting op de dotatie en de vrijval wordt verwezen naar de toelichting op de post 'overige waardeveranderingen' in de resultatenrekening. De gevormde voorziening voor het project Noaberhoek (3,0 mln) vraagt een extra toelichting: Er zijn een reeks onderling afhankelijke overeenkomsten, met daarin opschortende als ontbindende voorwaarden ten aanzien van de participatie van partijen. Deze worden komende periode nader ingevuld.

De onttrekkingen in mindering op vastgoed in exploitatie hebben betrekking op de projecten Brouwerskamp, Muziekbuurt en Steenderen/Baak fase 2. De onttrekkingen in mindering op vastgoed in ontwikkeling heeft met name betrekking op project 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 2025	31 december 2024
Saldo per 1 januari	4.391	4.391
Dotatie	24	-
Saldo	4.415	4.391
Af: Langlopend deel latente belastingvordering	-	426-
Saldo per 31 december	4.415	3.965

Voor een uitgebreide toelichting op de latente belastingen wordt verwezen naar de aparte toelichting op de fiscale positie. De latente belastingverplichtingen ultimo 2025 (€ 4.415.000) betreft de fiscale onderhoudsvoorziening van € 18.900.000.

19. Schulden aan banken

Het verloop van deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2025	31 december 2024
Saldo per 1 januari	230.151	221.637
Mutaties in het boekjaar:		
Agio (m.b.t. Vestia lening)	-95	-95
Nieuwe leningen	39.500	22.000
Mutatie flex roll-over	-	-9.100
Aflossingen	-10.840	-4.291
Saldo	28.565	8.514
Saldo per 31 december	258.716	230.151
Af: naar kortlopende schulden, agio- verplichting komend jaar	-96	-95
Af: naar kortlopende schulden, aflossings- verplichting komend jaar	-6.596	-10.840
Totaal	252.024	219.216

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 31-12-2025 € 252,3 miljoen. De marktwaarde van de leningen is gebaseerd op de berekening van het WSW.

Ultimo 2025 bestaat de leningen portefeuille voor € 252,1 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 2,315% en € 1,4 miljoen met een variabele rente van 2,301%. 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 € 6,0 miljoen en voor 2 jaar t/m 5 jaar € 35,4 miljoen en langer dan 5 jaar € 213,5 miljoen.

De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 16,8 jaar.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 2,33%.

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

Alle leningen zijn voor 100% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek wat inhoudt dat het WSW hypotheek kan leggen op het onderpand wat is ingebracht bij het WSW. Naast het WSW heeft de Rabobank voor een bedrag van € 4,0 miljoen het recht van hypotheek. De kredietfaciliteit bij de Rabobank bedraagt € 4,0 miljoen. De rente en aflossing van alle leningen eind 2025 worden door het WSW gegarandeerd.

20. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31 december 2025	31 december 2024
Saldo per 1 januari	35.256	32.361
Mutaties in het boekjaar:		
Waardeverandering	2.493	2.895
Terugkoop koopgarant	-1.334	-
Saldo	1.159	2.895
Saldo per 31 december	36.415	35.256

Per 31 december 2025 betreft het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 176 (2024: 182). Er worden geen woningen meer verkocht onder voorwaarden en in 2025 zijn 6 woningen teruggekocht.

21. Overige schulden

	31 december 2025	31 december 2024
1. Waarborgsommen	125	121
2. Vooruitontvangen subsidies	3.440	1.500
Totaal	3.565	1.621

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Waarborgsommen

	31 december 2025	31 december 2024
Saldo per 1 januari	121	100
Mutaties in het boekjaar:		
Toegevoegd	9	37
Uitbetaald	-5	-16
Saldo	4	21
Totaal	125	121

2. Vooruitontvangen subsidies

	31 december 2025	31 december 2024
Saldo per 1 januari	1.647	340
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst	4.500	1.500
Ottrekking	-1.202	-193
Saldo	4.945	1.647
Af: naar kortlopende schuld	-1.505	-147
Totaal	3.440	1.500

In 2025 is in het kader van de MEER subsidie een bedrag van € 4,5 miljoen ontvangen. In 2025 zijn de ontvangen voorschotten deels in mindering gebracht op de renovatieprojecten die ultimo 2025 uitgevoerd of in uitvoering zijn.

Het gaat hierbij om € 80.000 in het kader van de Gelderse impuls subsidie en € 1.122.000 in het kader van de MEER subsidie. Het kortlopende deel bestaat uit subsidies voor renovatieprojecten die naar verwachting in 2026 uitgevoerd of in uitvoering zijn. Het gaat hierbij om € 66.800 in het kader van de Gelderse impuls subsidie en € 1.438.000 in het kader van de MEER subsidie.

Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2025	31 december 2024
22. Schulden aan banken	6.692	10.935
23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	949	614
24. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.063	1.494
25. Overige schulden	1.505	147
26. Overlopende passiva	5.592	5.909
Totaal	17.801	19.099

22. Schulden aan banken

	31 december 2025	31 december 2024
Aflossingsverplichting komend jaar	6.596	10.840
Vrijval Agio komend jaar	96	95
Totaal	6.692	10.935

23. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31 december 2025	31 december 2024
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	949	614
Totaal	949	614

24. Schulden ter zaken van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31 december 2025	31 december 2024
Af te dragen BTW	2.708	1.171
Loonheffing	192	167
Pensioenen	59	62
Sociale lasten	104	94
Totaal	3.063	1.494

25. Overige schulden

	31 december 2025	31 december 2024
Vooruitontvangen subsidie	1.505	147
Totaal	1.505	147

26. Overlopende passiva

	31 december 2025	31 december 2024
Te verrekenen service- en stookkosten	183	277
Nog te betalen bedragen	1.276	1.959
Personeelsvereniging	22	16
Niet vervallen rente	3.023	2.597
Vooruitontvangen huur	510	541
Reservering vakantierechten en overuren	352	327
Reservering Glasfonds	226	192
Totaal	5.592	5.909

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Nieuwbouw- en renovatieprojecten

In 2025 zijn opdrachten verstrekt inzake nieuwbouw- en renovatieprojecten die op 31 december 2025 nog niet geheel waren uitgevoerd en dus slechts ten dele gefactureerd en in 2025 verantwoord. De resterende verplichting op 31 december 2025 uit hoofde van deze opdrachten bedraagt circa € 7,1 miljoen waarvan € 5,3 miljoen een looptijd heeft van maximaal 1 jaar en € 1,8 miljoen een looptijd heeft van 2 tot 5 jaar. De verplichtingen ultimo 2025 betreffen de projecten Heideslag, Spoorzone Asterstraat en de Noaberhoek. De verplichting van de Noaberhoek betreft aankoop van grond (€ 1.800.000) waarbij opschortende en ontbindende voorwaarden zijn opgenomen in de koopovereenkomst.

Aankopen

In 2025 heeft Sité de koopovereenkomst getekend voor de overname van wooncomplex De Bongerd in Steenderen van Stichting Habion in 2026. Het complex bestaat uit 20 appartementen, 1 studio/logeerruimte en drie bedrijfsruimten.

Subsidies

In het kader van de regeling Investeringsimpuls Verduurzaming Sociale Huurwoningen (Gelderse impuls subsidie) 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 2025 nog niet in uitvoering zijn, bedraagt € 16.700. Daarnaast is er in 2024 in het kader van de Meer subsidie een voorschot ontvangen van 20% van de verleende subsidie en in 2025 60% van de verleende subsidie. De 20% van de nog te ontvangen subsidie voor projecten die nog niet in uitvoering zijn bedraagt € 1.219.000.

Jubileum-uitkeringen

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,-	
2026 t/m 2030	67.349
2031 t/m 2035	80.448
2036 t/m 2040	30.385
Na 2041	122.361

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 is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- 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 afgeleide 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 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 (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is

daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Als gevolg van de invoering van de Wet toekomst pensioenen wordt de pensioenregeling van SPW aangepast. Spw is op 1 januari 2026 overgestapt naar de nieuwe regels voor pensioen. SPW wil gedurende de transitieperiode de soepeler regels voor indexatie toepassen. Voorwaarde daarvoor is het indienen van een transitieplan. SPW heeft het transitieplan (voor de periode tot 2026) op (1 november 2024) ingediend bij De Nederlandsche Bank.

In het transitieplan is opgenomen dat de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd wordt vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

Loopbaanontwikkeling

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 € 8 duizend per jaar.

Obligoverplichting

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

De gecommitteerde obligolening is een onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom (2,6% van de geborgde schuldpositie) waarop in beginsel niet getrokken wordt. Het WSW doet alleen een beroep op dit gecommitteerde obligo wanneer dat noodzakelijk is om zo middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De maximale hoofdsom van de obligolening van Sité bedraagt ultimo 2025 € 6,2 miljoen (2024 € 5,9 miljoen). In 2024 is er geen trekking geweest waardoor de lening op 31 december 2025 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 € 0,87 miljoen). Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en in welke mate inning van jaarlijks obligo benodigd is.

Inkoop- en leaseverplichtingen

Sité heeft ultimo 2025 geen inkoop- en leaseverplichtingen.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto Resultaat Exploitatie Vastgoedportefeuille (x € 1.000)

27. Huuropbrengsten

	2025	2024
Te ontvangen huur	62.653	59.305
Af: huurderving wegens leegstand	-459	-610
Totaal	62.194	58.695

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 0,73% (2024 = 1,03%) van de te ontvangen huur.

28. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Servicecontracten	3.163	3.855
Af: derving servicecontracten wegens leegstand	-52	-58
Totaal	3.111	3.797

29. Lasten servicecontracten

	2025	2024
Lasten servicecontracten	-3.689	-4.036
Toegerekende lasten servicecontracten	-184	-165
Totaal	-3.873	-4.201

30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-891	-791
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.040	-4.315
Totaal	-4.931	-5.106

31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Regulier onderhoud	-15.658	-15.853
Onderhoud vanuit renovatieprojecten	-14.445	-8.780
Toegerekende onderhoudsactiviteiten	-3.929	-3.825
Totaal	-34.032	-28.458

Het reguliere onderhoud is te verdelen in:

	2025	2024
Planmatig onderhoud	-10.227	-9.572
Mutatieonderhoud	-3.254	-3.945
Klachtenonderhoud	-2.177	-2.336
Totaal	-15.658	-15.853

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Belastingen	-2.382	-2.129
Verzekeringen	-606	-521
Heffingen overheid	-45	-34
Totaal	-3.033	-2.684

De post Heffingen overheid bestaat uit de verhuurderbijdrage.

Netto Gerealiseerd Resultaat Verkoop Vastgoedportefeuille (x € 1.000)

33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.524	1.562
Totaal	3.524	1.562

De verkoopopbrengst bestaat in 2025 uit 10 reguliere woningen en 2 woningen uit voorraad.

34. Toegerekende organisatiekosten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	-99	-98
Totaal	-99	-98

35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2025	2024
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.170	-1.087
Totaal	-2.170	-1.087

De boekwaarde bestaat in 2025 uit 10 reguliere woningen en 2 woningen uit voorraad.

Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille (x € 1.000)

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
1. Dotatie voorziening voor onrendabele investeringen	-249	-9.482
2. Vrijval voorziening voor onrendabele investeringen	5.516	4.289
3. Verlieslatende contracten aankoop	-718	-181
4. Terugname waardevermindering renovaties	2.130	-
5. Terugname waardevermindering nieuwbouw	770	1.605
Totaal	7.449	-3.769

1. De dotatie aan de voorziening heeft betrekking op de nieuwbouwprojecten Spoorzone Asterstraat (Grex) en Tuinderij Baak.
2. De vrijval heeft betrekking op de projecten Spoorzone Asterstraat (Bex), Stationslocatie en Naaberhoek. Het project Naaberhoek vraagt een extra toelichting: Er zijn een reeks onderling afhankelijke overeenkomsten, met daarin opschortende als ontbindende voorwaarden ten aanzien van de participatie van partijen. Deze worden komende periode nader ingevuld.
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 terugname van de waardevermindering renovaties heeft betrekking op de projecten Brouwerskamp, Muziekbuurt en Steenderen/Baak fase 2.
5. De terugname van de waardevermindering nieuwbouw heeft betrekking op de projecten V-Blok en Kwekerij.

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.364	92.669
Totaal	82.364	92.669

De niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt door de daling/stijging van de marktwaarde in verhuurde staat als gevolg van de huidige marktomstandigheden voor woningen en bedrijfs-onroerend goed. Daarnaast zitten de waardeveranderingen van de grondposities als gevolg van de huidige marktomstandigheden in deze post.

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2025	2024
Waardemutatie vastgoedportefeuille VOV	4.265	5.340
Waardemutatie verplichting VOV	-2.493	-2.889
Totaal	1.773	2.451

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

	2025	2024
Bijdrage zonnepanelen	360	266
Vergoedingen administratie en transacties	135	139
Totaal	495	405

40. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Algemene kosten	-420	-380
Kosten Raad van Commissarissen (incl. bezoldiging)	-143	-150
Heffingen overheid	-111	-108
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.193	-1.824
Totaal	-2.867	-2.462

41. Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
Leefbaarheid	-283	-280
Toegerekende kosten leefbaarheid	-1.018	-927
Totaal	-1.301	-1.207

Saldo Financiële Baten en Lasten (x € 1.000)

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

	2025	2024
Vordering sociale koop	14	13
Totaal	14	13

43. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Agio lening Vestia	95	95
Rente Overig	57	5
Totaal	152	100

44. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	-5.930	-5.567
Kortlopende schulden		
Rente schulden aan kredietinstellingen (disagio/afkoop)	-	-4
Rente rekening-courant	-3	-5
Totaal	-5.933	-5.576

45. Belastingen

	2025	2024
Vennootschapsbelasting:		
Vorming latenties	-24	204
Aanwending latenties	-475	-287
Winstbelasting huidig jaar	-2.873	-2.011
Winstbelasting voorgaande jaren	-800	6
Totaal	-4.172	-2.088

Resultaat na belastingen

	2025	2024
Resultaat boekjaar	98.665	102.956
Totaal	98.665	102.956

Overige toelichtingen (x € 1.000)

Lonen en salarissen

Deze post is als volgt te specificeren:

	2025	2024
Lonen en salarissen	-6.172	-5.859
Totaal	-6.172	-5.859

Sité heeft gemiddeld over 2025 94,3 fte's (2024 gemiddeld 90,17 fte's). Eind 2025 hadden we 94,93 fte's die onder de CAO van woningcorporaties vallen (eind 2024 93,73 fte's) en 2,67 fte aan vacatures openstaan (eind 2024 0,78 fte). Sité heeft 0 fte's die buiten Nederland werkzaam zijn. In 2025 heeft een CAO verhoging van in totaal 3,85% plaatsgevonden, 2,85% in april en 1% in september.

Eind 2025 zijn de medewerkers als volgt verdeeld:

	2025	2024
Wonen & Vastgoed	51,11 fte	50,97 fte
Bedrijfsvoering & Organisatie	38,10 fte	37,76 fte
Directie incl. Staf	5,72 fte	5,00 fte
Totaal	94,93 fte	93,73 fte

Sociale lasten en pensioenlasten

	2025	2024
Sociale lasten	-1.041	-966
Pensioenlasten	-762	-671
Totaal	-1.803	-1.637

Bezoldiging

Voor de toelichting betreffende de bezoldiging van de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder wordt verwezen naar hoofdstuk 11 van het bestuursverslag en naar hoofdstuk 9 van de jaarrekening.

Bedrijfslasten

	2025	2024
Afschrijvingen	-427	-385
Lonen en salarissen	-6.172	-5.859
Sociale lasten en pensioenen	-1.803	-1.637
Overige personeelskosten	-1.852	-2.156
Overige bedrijfslasten	-2.473	-2.476
Totaal	-12.727	-12.513

Verdeling bedrijfslasten naar verschillende activiteiten

	2025	2024
Lasten servicecontracten	-184	-165
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	-4.737	-5.145
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.929	-3.825
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	-99	-98
Overige organisatiekosten	-2.760	-2.353
Leefbaarheid	-1.018	-927
Totaal	-12.727	-12.513

Accountantshonoraria

	Accountant Deloitte 2025	Accountant BDO 2024
Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	-168	-149
Totale honoraria voor andere controleopdrachten	-9	-19
Totaal	-177	-168

De in de tabel vermelde honoraria (opdracht) voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar zijn verricht. Voor het jaar 2024 staan in de tabel de werkelijk gemaakte kosten voor de controle van de jaarrekening/ dVi 2024 vermeld ongeacht het boekjaar. De bedragen zijn inclusief Btw.

In 2025 is Sité na het verstrijken van de wettelijke periode overgestapt naar accountant Deloitte.

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

Activa (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	31 december 2025	31 december 2024	31 december 2025	31 december 2024
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.162.429	1.061.312	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	76.501	67.047
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.006	33.439	11.994	11.789
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.914	2.225	3	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.205.349	1.096.976	88.498	78.836
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.225	2.706	-	-
Totaal van materiële vaste activa	3.225	2.706	-	-
Financiële vaste activa				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	86.194	78.735	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-	-	64
Overige vorderingen	430	227	-	-
Totaal van financiële vaste activa	86.624	78.962	-	64
Totaal van vaste activa	1.295.198	1.178.644	88.498	78.900
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	2.411	1.251
Totaal van voorraden	-	-	2.411	1.251
Vorderingen				
Huurdebiteuren	968	1.075	86	66
Latente belastingvorderingen	-	36	-	12
Overige vorderingen	147	225	-	1
Overlopende activa	1.647	1.588	81	127
Totaal van vorderingen	2.762	2.924	167	206
Liquide middelen	3.207	1	5.221	8.933
Totaal van vlottende activa	5.969	2.925	7.799	10.390
Totaal van activa	1.301.167	1.181.569	96.297	89.290

Passiva (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	31 december 2025	31 december 2024	31 december 2025	31 december 2024
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	693.617	613.715	31.640	26.815
Overige reserves	196.068	173.014	47.095	44.078
Resultaat na belastingen van het boekjaar	98.665	102.956	7.459	7.842
Totaal van eigen vermogen	988.350	889.685	86.194	78.735
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.700	16.971	-	655
Latente belastingverplichtingen	4.150	4.029	265	-
Totaal van voorzieningen	12.850	21.000	265	655
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	252.024	219.216	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.718	25.493	9.697	9.763
Overige schulden	3.473	1.529	92	92
Totaal van langlopende schulden	282.215	246.238	9.789	9.855
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	6.692	16.527	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	949	614	-	-
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.063	1.494	-	-
Overige schulden	1.505	147	-	-
Overlopende passiva	5.543	5.864	49	45
Totaal van kortlopende schulden	17.752	24.646	49	45
Totaal van passiva	1.301.167	1.181.569	96.297	89.290

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

Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
Huuropbrengsten	58.209	54.967	3.985	3.728
Opbrengsten servicecontracten	2.985	3.663	126	134
Lasten servicecontracten	-3.729	-4.038	-144	-163
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.627	-4.738	-304	-368
Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.417	-27.383	-1.615	-1.075
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.840	-2.491	-193	-193
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.581	19.980	1.855	2.063
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.005	668	4.238	894
Toegerekende organisatiekosten	-93	-91	-6	-7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.974	-413	-3.915	-674
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	938	164	317	213
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	6.905	-3.114	544	-655
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.302	86.650	5.062	6.019
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.334	1.926	439	525
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	85.541	85.462	6.045	5.889
Opbrengst overige activiteiten	453	368	42	37
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	453	368	42	37
Overige organisatiekosten	-2.701	-2.313	-166	-149
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.229	-1.141	-72	-66
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	14	13	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	152	100	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.933	-5.576	-	-
Totaal van financiële baten en lasten	-5.767	-5.463	-	-
Totaal van resultaat voor belastingen	94.816	97.057	8.021	7.987
Belastingen	-3.610	-1.943	-562	-145
Resultaat uit deelnemingen	7.459	7.842	-	-
Totaal van resultaat na belastingen	98.665	102.956	7.459	7.842

8c. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	DAEB		niet-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huurontvangsten	58.721	55.228	3.995	3.710
Vergoedingen	2.500	3.002	145	146
Overige bedrijfsontvangsten	30	57	69	24
Ontvangen interest	5	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	61.256	58.287	4.209	3.880
Betalingen aan werknemers	-7.436	-6.644	-479	-411
Onderhoudsuitgaven	-27.889	-24.698	-1.333	-874
Overige bedrijfsuitgaven	-10.715	-10.749	-702	-806
Betaalde interest	-5.506	-5.486	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-152	-140	-4	-2
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-267	-262	-11	-12
Vennootschapsbelasting	-3.357	-3.838	-214	-245
Saldo uitgaande kasstroom	-55.322	-51.817	-2.743	-2.350
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.934	6.470	1.466	1.530
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.191	660	3.525	894
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	850	-
Verkoopontvangsten grond	-	5	-	21
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	10.191	665	4.375	915
Nieuwbouw huur	-23.039	-5.903	-3	-
Verbeteruitgaven	-7.054	-7.728	-336	-222
Aankoop	-4.942	-927	-8.422	-
Nieuwbouw koop	-	-	-110	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-682	-
Investerings overig	-952	-325	-	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-35.987	-14.883	-9.553	-222
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-25.796	-14.218	-5.178	693
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	39.500	22.000	-	-
Aflossing geborgde leningen	-10.840	-13.391	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	28.660	8.609	-	-
Toename (afname) van geldmiddelen	8.798	861	-3.712	2.223
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-5.591	-6.453	8.933	6.710
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.207	-5.591	5.221	8.933
Geldmiddelen vanuit schulden aan banken	-	-5.592	-	-
Geldmiddelen vanuit liquide middelen	3.207	1	5.221	8.933

9. Bezoldiging topfunctionarissen WNT Verantwoording 2025

In onderstaande tabel is de bezoldiging van topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2025. De WNT is van toepassing op Sité Woondiensten. Het voor Sité Woondiensten toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000,- (bezoldigingsmaximum Klasse F Woningcorporatie).

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

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	
Naam	S. Veneman
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.046
Beloningen betaalbaar op termijn	22.373
Subtotaal	179.419
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	179.419
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2024	
bedragen x € 1	
Naam	S. Veneman
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	20/08 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	52.768
Beloningen betaalbaar op termijn	8.286
Subtotaal	61.054
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	71.393
Bezoldiging	61.054

De totale bezoldiging voor directeur-bestuurder S. Veneman bedraagt op grond van de WNT € 179.419. 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 € 206.000. Er is geen overschrijding van de WNT bij directeur-bestuurder mevrouw S. Veneman.

Naast de hierboven in de tabel vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

Bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen

In onderstaande tabel is de bezoldiging van Toezichthoudende topfunctionarissen opgenomen in het kader van de Wet Normering Topinkomens over 2025 en 2024.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025							
bedragen x € 1							
Naam	E.C.M. de Jaeger	K. Pullen	A.M.J. van Atteveld	J. Sundaram	J.J.P. Smink	T. Verlaan	R. Leushuis
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 06/04	15/05 t/m 31/12	01/01 t/m 11/04	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/09 t/m 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	6.502	15.645	4.560	16.480	16.480	16.480	5.508
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.127	19.556	5.700	20.600	20.600	20.600	6.885
-/- 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.	N.v.t.
Bezoldiging	6.502	15.645	4.560	16.480	16.480	16.480	5.508
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.	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.	N.v.t.

Gegevens 2024						
bedragen x € 1						
Naam	E.C.M. de Jaeger	A.M.J. van Atteveld	J. Sundaram	J.J.P. Smink	T. Verlaan	
Functiegegevens	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	06/06 t/m 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	8.883	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500	11.135	

De uitgekeerde honorering in 2025 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 jaarstukken

Ondertekening van de jaarstukken directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder stelde op 29 mei 2026 de jaarstukken over 2025 op.

Doetinchem, 29 mei 2026

S. Veneman

Ondertekening van de jaarstukken Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in zijn vergadering van 29 mei 2026 de jaarstukken 2025 vastgesteld.

Doetinchem,

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



VERHUISBOX OPBERGBOX

- bodem te zwaar te belasten, volledig vlak en gesloten
- zware kwaliteit
- verstevigde comfort-handgrepen
- zonder plakband te sluiten
- herbruikbaar

13. Overige gegevens

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Sité Woondiensten

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de in hoofdstuk 12 van de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2025 van Stichting Sité Woondiensten te Doetinchem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Sité Woondiensten op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2025.
2. De winst- en verliesrekening over 2025.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2025 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, 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 controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning 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 € 29,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. 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, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

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 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Sité Woondiensten en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede 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 'Integriteitscode' en de 'Meldregeling vermoedens onregelmatigheden en misstanden'. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie. Onderdeel van de werkzaamheden van de forensische specialisten betrof een evaluatie van het proces ten aanzien van de totstandkoming van de opdrachtverstrekking en de controle op facturatie met betrekking tot een selectie aan kosten voor dagelijks onderhoud.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie alsmede het toetsen van de effectieve werking van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende de verslagperiode zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.
- Het identificeren en indien van toepassing beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Sité Woondiensten.

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van gedane betalingen die tot stand zijn gekomen zonder functiescheiding. Wij hebben geëvalueerd of sprake is geweest van betalingen die door één persoon zijn geautoriseerd.

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 een aanwijzing geven voor fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de controller, de manager bedrijfsvoering en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Sité Woondiensten door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de controller en de manager bedrijfsvoering en de medewerker proces & audit, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en door kennis te nemen van de door de medewerker proces & audit uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Sité Woondiensten onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft;

- de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Hieruit volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die invloed van materieel belang kunnen hebben op de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van Stichting Sité Woondiensten om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van Stichting Sité Woondiensten zoals deze zijn opgenomen in de paragraaf 'Vooruitblik op de komende jaren: Begroting 2026-2035' van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over haar kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Sité Woondiensten om haar continuïteit te handhaven.

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 met governance belaste personen 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 of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,24 miljard (2024: € 1,13 miljard) wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Sité Woondiensten. Stichting Sité Woondiensten waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals toegelicht op pagina 108 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke veronderstellingen van toepassing 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 veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Sité Woondiensten. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en de waarderingmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 107-114 en 129-133 en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren, hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingssuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 107-114 en 129-133 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden onder meer uit een analyse van de marktconformiteit van de waarderingssuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Stichting Sité Woondiensten de waardering van het vastgoed in exploitatie op een nauwkeurige wijze, op basis van de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, heeft bepaald.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 133-135 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Sité Woondiensten gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Sité Woondiensten, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. 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.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 114-115 en 133-135 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, het onderhoud en de beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de beleidswaarde op een nauwkeurige wijze is bepaald.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2025 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 de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het Bestuursverslag (inclusief Volkshuisvestingsverslag);
- De Overige gegevens.
- Bijlagen.

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 (verslagjaar 2025) 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 volkshuisvestingsverslag), de overige gegevens en de bijlagen in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten en SBR

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2025 benoemd als accountant van Stichting Sité Woondiensten en vanaf dit boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd 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.

Naleving vereisten Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening in overeenstemming is met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarstukken. Dit betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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 bepalingen bij en krachtens 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 stichting in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting 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 Stichting Sité Woondiensten.

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 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, 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 stichting.
- 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 stichting 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 stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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.

Arnhem, 29 mei 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

Statutaire resultaatbestemming

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

Bijlagen

Kengetallen

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar ultimo boekjaar

Omschrijving	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woningen	8.215	8.138	8.088	8.008	7.994
Garages	526	526	526	526	526
Overige verhuureenheden	436	436	427	432	436
Totaal VHE in eigendom	9.177	9.100	9.041	8.966	8.956
Financiële continuïteit	2025	2024	2023	2022	2021
Solvabiliteit o.b.v marktwaarde	75,37%	74,99%	73,48%	77,47%	78,48%
Solvabiliteit o.b.v beleidswaarde	66,78%	68,93%	58,96%	59,90%	58,16%
Liquiditeit	0,77	0,40	0,28	0,65	0,56
Rentedekkingsratio (ICR)	2,35	2,46	4,63	3,20	2,40
Loan to Value o.b.v. marktwaarde	21%	20%	21%	19%	18%
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	28%	25%	34%	35%	37%

Colofon

Statutaire naam

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.

Aantal verhuureenheden

9.177 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