



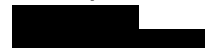
> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1017  
Sité Woondiensten  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 172  
7000 AD DOETINCHEM

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

**Contactpersoon**



Datum 20 december 2021  
Betreft Toezichtbrief 2021

**Ons kenmerk  
H545358**

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

**Gezamenlijk beoordelingskader**

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Integraal toezicht**

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar u ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

**Risicogerichte aanpak**

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

**Resultaten vergelijken**

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en



verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

### **Basisonderzoek 2021**

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Management letter 2021 en accountantsverslag 2020
- Onderzoeksresultaten WSW,
- Voorgaande oordelen Aw

### **Conclusie basisonderzoek 2021**

Het basisonderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik in het kader van het basisonderzoek geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

### **Governance Inspectie 2021**

Op 10 november 2021 heeft de Aw een Governance Inspectie uitgevoerd ten kantore van Sité in Doetinchem. Op basis van de diverse vooraf bestudeerde stukken is een risicogerichte inspectie uitgevoerd. Hiertoe voerde de Aw een tweetal gesprekken:

- Met de directeur bestuurder, [REDACTED] en [REDACTED]
- Met de voltallige RvC

### **Samenvatting**

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concludeer ik een laag risico ten aanzien van de governance van uw corporatie. Onder leiding van [REDACTED] heeft Sité in de afgelopen periode goede voortgang geboekt met professionalisering van de vastgoedsturing en planning-realisatiecyclus. Ook heeft Sité een grote ontwikkeling doorgemaakt als klant/huurder gerichte organisatie.

De leden van de RvC binnen Sité hebben een kritisch constructieve houding ten aanzien van het bestuur en vormen daarmee voldoende tegenkracht richting het bestuur. Zo zijn er afgelopen jaar goede discussies met het bestuur gevoerd over onder meer het proces bij investeringen, en de lange termijn strategische visie op de vastgoedportefeuille.

### **Conclusie:**

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Deze inspectie geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies wel maak ik met u de volgende toezichtafpraak:

- Site zal de geactualiseerde versie van de ijkpunten van Toezicht van de RvC aan de Aw toesturen zodra dit formeel is vastgesteld.

Daarnaast wil de Aw u de volgende aandachtspunten meegeven:

- De Aw geeft de RvC van Sité in overweging om aanvullend op de nieuw vast te stellen IJkpunten van Toezicht een beknopt toezichtkader vast te stellen gebaseerd op externe en interne regelgeving.
- De Aw staat positief tegenover het traject bij Sité waarbij een echt lange termijn focus op vastgoed, portefeuillesturing (betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid) en financiële sturing en portefeuillesturing wordt ontwikkeld. Tegelijkertijd ziet de Aw hierbij een



**Datum**  
20 december 2021

**Ons kenmerk**  
H545358

hoog ambitieniveau waarbij het de vraag is of de organisatie het gewenste ambitieniveau aankan. De Aw vraagt hiervoor aandacht en indien noodzakelijk, dat Sité haar ambitieniveau spiegelt aan wat haalbaar is. Overigens is de Aw wel bijzonder geïnteresseerd in dit traject. En laat zich graag informeren/bijpraten door Site op dit punt indien belangrijke mijlpalen hierin zijn bereikt.

**Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR /AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

