



> 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

Datum 30 maart 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**



Geacht bestuur,

**Datum**  
30 maart 2023

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). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

**Ons Kenmerk**  
H624102

**Conclusie**

Op basis van het bureauonderzoek en het toezicht gesprek op 13 maart 2023 op kantoor van Sité stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Wel zal ik in deze brief ingaan op een aantal onderwerpen die wij op 13 maart bespraken.

**Voorgaande beoordelingen**

In de Aw toezichtbrief 2021 van 20 december 2021 het volgende opgenomen:

*Deze inspectie geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies wel maak ik met u de volgende toezichtafpraak:*

- *Sité 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 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 Sité op dit punt indien belangrijke mijlpalen hierin zijn bereikt.*

De Aw heeft de geactualiseerde versie van de IJkpunten van toezicht van de RvC ontvangen. De Aw stelt vast dat de RvC de overweging van de Aw om aanvullend aan de IJkpunten van toezicht een beknopt toezichtkader op te stellen heeft opgevolgd. Sité heeft daarmee aan de toezichtafpraak voldaan en het aandachtspunt opgepakt. De Aw spreekt haar waardering hiervoor uit.

In het toezichtgesprek van 13 maart 2023 heeft de Aw met [REDACTED] en [REDACTED] gesproken over de lange termijn portefeuillesturing. Ik kom daar later in deze brief, onder de kop Bedrijfsmodel, op terug.

### **Bedrijfsmodel**

Na het laatste bezoek van de Aw aan Sité eind 2021 is Sité verder gegaan met haar traject waarbij een echt lange termijn focus op vastgoed, portefeuillesturing (betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid), financiële sturing en portefeuillesturing wordt ontwikkeld. Uit ons gesprek op 13 maart 2022 bleek dat Sité hierin een aantal belangrijke stappen heeft gezet. Dit traject wordt doorleefd door de hele organisatie (bestuur, MT en medewerkers) en geniet de steun van de RvC. Het traject om, mede door de inzet van een extern bureau, aanvullend op deze langetermijnsturing ook tot een aantal toekomstperspectieven voor de organisatie te komen, is nog in volle gang. Het laat zich aanzien dat het eerder door de Aw benoemde risico dat het ambitieniveau wellicht iets te hoog is voor de (werk-) organisatie door een zorgvuldige aanpak voldoende wordt gemitigeerd. De actuele ontwikkelingen, zowel macro-economisch, als rijksbeleid ten aanzien van (betaalbaar-) wonen hebben hun uitwerking op de meer korte termijn portefeuillestrategie van Sité. De uitwerking van het rijksbeleid ten aanzien van betaalbaarheid/huurtoeslag doorkruist de door Sité ingezette ontwikkeling naar haar wensportefeuille: een afspiegeling van prijs-kwaliteit in het gehele bezit en een accentverschuiving naar duurdere huurprijs categorieën. Ook de Rijksmaatregelen gericht op de afbouw van de hoge energie labels zal Sité op korte en middellange termijn raken. Bestuur van Sité is zich hier van bewust en geeft aan met deze gegevens rekening te zullen houden.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

Uit de Governance inspectie van 2021 kreeg de Aw de indruk dat Sité nadrukkelijk acteert vanuit het volkshuisvestelijk belang. Dit beeld is wat de Aw betreft niet gewijzigd. Sité heeft op lokaal en regionaal niveau in beeld wat de volkshuisvestelijke behoefte is. Zij staat goed in contact met de stakeholders en met haar collega corporaties in de Achterhoek en het Twentse.

Onlangs is de regiodeal Gelderse regio's gesloten en daarmee de opgave voor de Achterhoek en Sité in beeld gekomen. Belangrijk hierbij te vermelden is dat de aantallen in de regiodeal duidelijk lager zijn dan een rechtstreeks doorvertaling van de 'Rijksaantallen' en de gemeentelijke ambities. De Achterhoekse corporaties hebben zich samen sterk gemaakt voor meer realistische en op lokale en regionale woningmarkt behoefte aansluitende aantallen.

Dit neemt niet weg dat de door Sité ondersteunde (niet ondertekend) regiodeal leidt tot een groter activiteitenpatroon (waaronder nieuwbouw) van Sité dan zij tot nu toe in haar meerjarenbegrotingen heeft opgenomen. De Aw heeft in dit verband gewezen op het belang van realistisch begroten door Sité. De gerealiseerde nieuwbouwaantallen in de periode 2019-2021 ten opzichte van begroot, laat voor Sité een tamelijk groot verschil zien. Sité heeft voor de afwijking tussen begroting en realisatie weliswaar plausibele redenen aangegeven, maar geeft aan sterker te willen sturen op realisatie. En dat zij met name voor de eerste drie jaar van de vijfjaar prognoseperiode specifiek naar de haalbaarheid van projecten en activiteiten zal kijken alvorens deze daadwerkelijk op te nemen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
30 maart 2023

**Ons Kenmerk**  
H624102

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie**

Tijdens de Governance inspectie op 10 november 2021 hebben wij gesproken met [REDACTED] en [REDACTED]. In een aantal situaties was toen [REDACTED] betrokken als adviseur in de tweede lijn. In die situaties opereerde de [REDACTED] als onafhankelijk controller. Dit systeem werkte al een aantal jaren tot volle tevredenheid.

Wij vernamen dat [REDACTED] eind 2022 Sité heeft verlaten om een andere uitdaging aan te gaan. Dit vertrek heeft Sité aangegrepen om de invulling van de controlfunctie te heroverwegen. De controlfunctie ligt nu expliciet bij één persoon. De rolwisseling met [REDACTED] komt niet meer voor.

[REDACTED] geven beiden aan tevreden te zijn met de nieuwe situatie. De nieuwe positionering geeft meer helderheid, ook in de optiek van de Aw. In een aantal situaties ontstaat meer scherpte in de rolvulling.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
30 maart 2023

**Ons Kenmerk**  
H624102

### **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,

[REDACTED]

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

### 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.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### 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.

**Datum**  
30 maart 2023

**Ons Kenmerk**  
H624102

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 vervolgfafspraken, 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.

### Gebruikte informatie

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