



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1017
Stichting 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 25 februari 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum

25 februari 2025

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

H705156

Verder heb ik samen met mijn collega op 11 september 2024 een kennismakingsgesprek met u gevoerd. En daarna op 12 december 2024 heb ik samen met twee collega's het jaarlijkse toezichtgesprek gevoerd met u, [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED].

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek alsmede de gesprekken welke wij voerden, stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op de meeste onderdelen van het beoordelingskader.

Alleen op het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen zie ik een midden risico. Dit betekent dat ik hierover een toezichtafpraak met u maak.

Toezichtafpraak

U informeert mij op basis van de terugkoppeling en interim controle van uw accountant en uw eigen interne audit over de vorderingen voor wat betreft uw actieplan actualisatie en opvolging van uw onderhoudsprocessen.

Financiële continuïteit

Op basis van de nieuwste meerjarenbegroting 2025 - 2029 blijkt dat de financiële ratio's ruim voldoen aan de sectornormen. Ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting is de financiële positie zelfs verbeterd. Reden hiervoor is onder andere dat Sité minder "zachte" projecten heeft opgenomen en rekening gehouden heeft met een huurverhoging van 6% in 2025. U informeerde mij dat op basis van een extra comptabele doorrekening is gebleken dat ook met 4,5% huurverhoging in 2025 Sité aan de financiële normen blijft voldoen.

In de begroting heeft u een risicoanalyse opgenomen waaruit de berekende overschrijdingskans van de sectornormen blijkt op basis van tweeduizend economische scenario's. Deze kans blijft gedurende de gehele prognoseperiode binnen de door u aanvaardbaar geachte overschrijdingskansen.

Het is goed dat u in de meerjarenbegroting 2025-2029 bijsturingsmogelijkheden heeft beschreven in het geval van onverwachte omstandigheden. Deze zijn echter erg algemeen en er wordt niet beschreven hoe de lastenverlichting, hogere huuropbrengst of verkoopopbrengst dan gerealiseerd kan worden.

Uw meerjarenbegroting kan aan kwaliteit winnen door hier meer aandacht aan te besteden.

Voor het overige voldoet uw meerjarenbegroting aan de verwachtingen die de Aw heeft, zoals ook gecommuniceerd in de brief vanuit de Aw van 8 juli 2024 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2024: Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi2024 | Brief | Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Concluderend stel ik vast dat de financiële positie op orde is en Sité over een goede en realistisch opgestelde meerjarenbegroting beschikt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 februari 2025

Ons Kenmerk
H705156

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Op 11 september 2024 hadden wij een kennismakingsgesprek waarna we op 12 december 2024 het toezichtgesprek voerden met u, [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED].

U bent in augustus 2024 gestart als bestuurder van Sité. Mede op basis van een goed overdrachtsdossier heeft u in de eerste periode vooral de focus gelegd op de interne organisatie. Het valt u op dat qua zakelijkheid nog winst te behalen is binnen de organisatie. Sité is van oudsher aanspreekbaar en dienstverlenend ingesteld, de bestaande organisatiecultuur sluit daar dan ook op aan. Naar uw mening vragen de ontwikkelingen waar woningcorporaties op dit moment voor staan meer dan in het verleden om bewuste keuzes welke vraagstukken wel en welke niet op te pakken. U gaf aan dat er begin 2025 twee heidagen onder externe begeleiding worden georganiseerd waarin u mogelijke cultuur- en organisatiewijzigingen bespreekt. Graag verneem ik in een volgend gesprek de uitkomsten van deze sessies.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Bij de beoordeling van 2024 spraken wij niet met uw RvC. Echter, gezien de wijzigingen in de bemensing van uw RvC dit jaar kondigen we bij deze aan dat we in 2025 ook het gesprek met de RvC willen voeren. In ieder geval zullen onderwerpen als kwaliteit van de RvC en de relatie van de RvC met u als bestuurder ter sprake komen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. Daarom besteedt de Aw vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

Uit de meerjarenbegrotingen in combinatie met de gerealiseerde jaarcijfers blijkt dat u de afgelopen drie jaar gemiddeld minder nieuwbouw realiseerde dan de sector. U realiseert gemiddeld 39% van het begrote aantal woningen terwijl dit voor de sector op 59% ligt. Zoals ik al bij de alinea financiële continuïteit heb beschreven, heeft u mede daarom de begrotingsmethodiek aangepast en minder "zachte" projecten in uw prognoses opgenomen. Ook zorgt u ervoor dat door "over programmering" eventuele tegenvallende projecten kunnen worden opgevangen door projecten die daarvoor in de plaats opgepakt kunnen worden. U verwacht hierdoor de realisatie nieuwbouw vanaf 2025 te verbeteren waardoor de betrouwbaarheid van uw begroting verder toeneemt.

Inmiddels zijn de prestatieafspraken 2025 met de gemeenten getekend. Tijdens onze gesprekken gaf u aan met name de wederkerigheid van de afspraken in de toekomst meer te willen benadrukken.

Ik vraag daarbij nog uw aandacht voor de informatie over de prestatieafspraken in het jaarverslag. Uw jaarverslag kan aan waarde winnen door op een meer gedetailleerde wijze in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording

daarover. Ik verzoek u bij het opstellen van uw toekomstige jaarverslagen en mogelijk ook uw trimesterrapportages aandacht te besteden aan dit onderwerp.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

De managementletter 2024 geeft aan dat actualisatie en naleving van onderhoudsprocessen achterblijft. Ook uw interne audit (2e trimester rapportage 2024) laat zien dat deze processen vaak niet voldoen aan de vooraf bepaalde norm. Tijdens onze gesprekken gaf u aan dat de vele personeelwisselingen hiervoor een belangrijke oorzaak zijn. U heeft een actieplan opgesteld om de onderhoudsprocessen reparatie onderhoud, mutatie onderhoud en planmatig onderhoud te optimaliseren. U gaf aan dat de uitvoering van dit actieplan op schema ligt.

Gezien de opmerkingen van uw accountant en de uitkomst van uw eigen interne audit ken ik voor het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen een midden risico toe. Dit betekent dat ik met u afspreek dat u mij op basis van de terugkoppeling en interim controle van uw accountant en uw eigen interne audit nader informeert over de vorderingen op dit onderwerp. Uiteraard zullen wij dit onderwerp ook bij ons volgende toezichtgesprek behandelen.

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,

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 februari 2025

Ons Kenmerk
H705156

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). 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.

Gebruikte informatie

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

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- dVi gegevens 2023
- Gesprekken 11 september 2024 en 12 december 2024.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 februari 2025

Ons Kenmerk
H705156